

**V E D T Æ G T E R**

**F O R**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**TJØRNEGAARDEN II.**

**NAVN OG HJEMSTED:**

**§ 1.**

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen TJØRNEGAARDEN II.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune.

**FORMÅL:**

**§ 2.**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 16 i, Skyttemarken, Roskilde jorder, beliggende Peblingevej nr. 21-69, 4000 Roskilde, samt i fællesskab med A/B TJØRNEGAARDEN i at drive et fælleshus og fællesareal på ejendommen matr. nr. 16 b, Skyttemarken, Roskilde jorder, beliggende Peblingevej 71, 4000 Roskilde.

**MEDLEMMER:**

**§ 3.**

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## **INDSKUD:**

### **§ 4.**

4.1. Indskud udgør et beløb svarende til:

- 206.000 kr. for boligtype A.
- 190.000 kr. for boligtype B.
- 138.000 kr. for boligtype C.
- 166.000 kr. for boligtype D.

4.2. Indskuddet skal indbetales kontant.

4.3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

## **HÆFTELSE:**

### **§ 5.**

5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

5.2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1. personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **ANDEL:**

### **§ 6.**

6.1. Andelshaveren har andel i foreningens formue i forhold til deres boligareal.

6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 – 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer.

- 6.4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## **BENYTTELSE AF ANDELSBOLIG:**

### **§ 7.**

- 7.1. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter
- 7.2. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.
- 7.3. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 7.4. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

## **BOLIGAFGIFT:**

### **§ 8.**

- 8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- A: Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jfr. § 6. Dog afregnes vand, vandafledningsafgift, el og varme af den enkelte andelshaver efter forbrug i henhold til individuelle målere.
- B: Den resterende del af boligafgiften, herunder renovation og antenne fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

## **VELIGEHOELDELSE:**

### **§ 9.**

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdel, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige stikkontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles hegn, herunder farve samt højde.
- 9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5. Opførelse og vedligeholdelse af carporte og udestuer påhviler andelshaveren. Carporte og udestuer kan kun opføres efter tegninger, som er godkendt på generalforsamlingen.
- 9.6. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1 – 5. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskift af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.7. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 21.

## **FORANDRINGER:**

### **§ 10.**

- 10.1. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være u hensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. Hegnstyper vedtages på generalforsamlingen.
- 10.3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 10.5. Der kan opsættes markiser, der kan rulles ud og ind, efter eget valg, dog ikke i neonfarver.  
Den andelshaver, der vil opsætte en sådan markise, skal selv indhente garanti fra bygherre eller fra anden byggesagkyndig, om at skalmuren kan bære en sådan markise. Markisen opsættes fuldt ud for andelshaverens regning og risiko, og andelshaveren skal betale samtlige udgifter til evt. murskader og andre følgeskader.

## **FREMLEJE:**

### **§ 11.**

- 11.1. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller – låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelsen kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejeteren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 11.2. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## **HUSORDEN:**

### **§ 12.**

- 12.1. Generalforsamlingens kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold og lignende forhold fremgår af foreningens Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- 12.2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- 12.2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **OVERDRAGELSE:**

### **§ 13.**

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Denne ret gælder dog kun, hvis andelshaveren har haft råderet over boligen i mindst 2 år. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge:
  - A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver. Køber skal have 10 dages frist, fra den dato boligen tilbydes, til at undersøge muligheder for køb. Af hensyn til sælger kan flere andelshavere kontaktes samtidigt, dog skal der oplyses om venteliste rækkefølgen.
  - C. Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen. Der er aktiv og passiv søgende. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten ved at indbetale det årlige gebyr, idet de ellers slettes. Køber skal have 10 dages frist, fra den dato boligen tilbydes, til at undersøge muligheder for køb. Af hensyn til sælger kan flere interesserede kontaktes samtidigt, dog skal dette oplyses.

- D. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jvf. § 13.1.
- E. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 13.3 Foreningens interesselister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.
- 13.4 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13 stk. 2 litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre.
- De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2 litra b og c, skal herefter tilbydes andel igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der løber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på interesselisten, når boligen udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele om de ønsker boligen tilbudt igen til lavere pris, hvis boligen ikke kan sælges til den udbudte pris efter § 14.

## **PRIS:**

### **§ 14.**

- 14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboliglovens regler herom.
- En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum reguleringsbeløbet.
- Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i

ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovelige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagedesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe, fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
  - C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
  - D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende, anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.  
Vurdering og værdiansættelse foretages af en vurderingsmand, som er udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Honorar for udførelse af vurderingen deles af køber og sælger.
- 14.3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsrøbet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af ekstern vurderingsmand. Udgift til ekstern vurderingsmand deles mellem sælger og køber.
- 14.5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller



eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **FREM GANGSMÅDE:**

### **§ 15.**

- 15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuel pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
- 15.2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens seneste afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgletalsskema fra andelsboligforeningen. Enhver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- 15.3. Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.
- 15.4. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til udarbejdelse af el-synsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refundere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.
- 15.5. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Ved intern handel skal erhververen af en større bolig indbetale forskelsbeløbet mellem overdragelsessummen på den bolig erhververen køber og den bolig erhververen sælger, samt 5% af den totale overdragelsessum på den bolig erhververen køber.

Såfremt erhververen har optaget lån i sin egen andel, skal erhververen yderligere deponere et beløb, svarende til den dokumenterede restgæld på lånet på overdragelsesdagen. Beløbet rundes op til hele titusinde.

- 15.6. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant – og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.7 Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.8 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med Bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.9. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.  
Sælger udbedrer fejl som er konstateret ved gennemgang. Dette gælder dog ikke vedligehold, som er pålagt foreningen.
- 15.10 Ved overdragelse skal sælgeren betale for lovpligtigt el-eftersyn og vvs-eftersyn.

## **UBENYTTETE BOLIGER:**

### **§ 16.**

- 16.1. Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## **DØDSFALD:**

### **§ 17.**

- 17.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
  - D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- 17.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 17.4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

## **SAMLIVSOPHÆVELSE:**

### **§ 18.**

- 18.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedemes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

- 18.3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælle-skifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **OPSIGELSE:**

### **§ 19.**

- 19.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

## **EKSKLUSION:**

### **§ 20.**

- 20.1. En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren
- A. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art
  - B. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9 stk. 7.
  - C. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere
  - D. i forbindelse med overdragelse betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
  - E. gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- 20.2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13 stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på vente/interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- 20.3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

## **GENERALFORSAMLING:**

### **§ 21.**

- 21.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
  1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskabet.
  4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  5. Forslag.
  6. Valg.
    - a. formand
    - b. bestyrelse
    - c. suppleant
    - d. revisor
  7. Eventuelt.
- 21.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **INDKALDELSE M.V.:**

### **§ 22.**

- 22.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- 22.2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 22.3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

- 22.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 22.5. Hver andel giver to stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

## **FLERTAL:**

### **§ 23.**

- 23.1. Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- 23.2. Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 23.3. Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 23.4. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

## **DIRIGENT M.V.:**

### **§ 24.**

- 24.1. Generalforsamlingen vælger sin dirigent.
- 24.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **BESTYRELSE:**

### **§ 25.**

- 25.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## **BESTYRELSESMEDLEMMER:**

### **§ 26.**

- 26.1. Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og yderligere 2-3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 26.2. Generalforsamlingen vælger formanden for to år ad gangen i ulige år og kassereren for to år ad gangen i lige år.
- 26.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgang ved hver ordinær generalforsamling.
- 26.4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 26.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller –suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebod andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 26.6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 26.7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **MØDER:**

### **§ 27**

- 27.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 27.2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 27.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **TEGNINGSRET:**

### **§ 28.**

- 28.1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **ADMINISTRATION:**

### **§ 29.**

- 29.1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 29.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 29.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto. Ledig likviditet kan placeres i Stats- obligationer/Statslån med en løbetid på 2 – 3 år.
- 29.4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste ( periodiske ) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- 29.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til regnskabet.



## **ÅRSRAPPORT:**

### **§ 30.**

- 30.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 30.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 30.3. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## **REVISION:**

### **§ 31.**

- 31.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.

### **§ 32.**

- 32.1. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.


## **OPLØSNING:**

### **§ 33.**

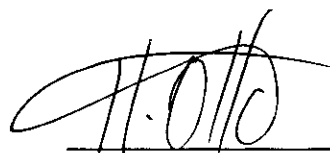
- 33.1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 33.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 10.11.94 og med ændringer vedtaget på generalforsamlingerne den 05.04.95, 16.03.96, 22.02.97, 08.04.97, 07.02.98, 13.03.99, 24.11.2004, 12.03.05, 11.03.06, 22.05.06, 17.04.10, 13.04.13, 25.03.15, 31.03.16 og 30.04.22

I bestyrelsen:




Elsebeth Meyer




Henrik Otto



Tim Hansen



Michele Petersen



Dan Andersen