

VEDTÆGTER

for Andelsboligforeningen

Hybenhaven

Fremlagt og godkendt på generalforsamlingen den 26.4.2011

Ændringer til §§ 10.1.2, 10.3.1, 28.2 samt 28.5 fremlagt og godkendt på generalforsamlingen
25.4.2022

§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1** Foreningens navn er Andelsboligforeningen Hybenhaven
- 1.2** Foreningens hjemsted er i Helsingør kommune.

§ 2 Formål

- 2.1** Foreningens formål er at opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 8v, Tibberup by, Mørdrup, beliggende Hybenhaven, 3060 Espergærde.
- 2.2** Andelsboligforeningen Hybenhaven varetager tillige ejendommens drift og vedligeholdelse af fælleshus og de fælles friarealer samt bebyggelsens P-pladser og øvrige fællesanlæg. Andelsboligforeningen forestår endvidere drift og vedligeholdelse af kloakker i vej- og fællesarealer og/eller vej- og stibelysning, alt i det omfang disse ikke overtages af kommunen.

§ 3 Medlemmer

- 3.1** Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år 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 ufyldstgjort 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.
- 3.3** Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4** Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5** Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- 3.6** Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.
- 3.7** Såfremt kommunen måtte kræve, at der for området etableres en grundejerforening, er hvert medlem forpligtet til at medvirke til stiftelse og være medlem af denne.

§ 4 Indskud

- 4.1 Summen af indskud udgør et beløb svarende til 20 % af den endeligt godkendte anskaffelsessum. Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr.	314.300	for boligtype A1, A2, A3	81 m2
		(andel nr. 2, 3, 6, 7, 10, 11, 24, 25)	
Kr.	321.966	for boligtype A1, A2, A3	83 m2
		(andel nr. 1, 5, 8, 9, 23, 26)	
Kr.	360.295	for boligtype B1, B2, B3	94 m2
		(andel nr. 28, 29)	
Kr.	367.961	for boligtype B1, B2, B3	96 m2
		(andel nr. 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 30)	
Kr.	417.789	for boligtype C1, C2, C3	109 m2
		(andel nr. 4, 12, 14, 15)	
Kr.	425.455	for boligtype C1, C2, C3	111 m2
		(andel nr. 31)	
Samlet kr.	10.943.000		

Andel nr. 1 svarer til	Hybenhaven nr. 1
Andel nr. 2	Hybenhaven nr. 3
Andel nr. 3	Hybenhaven nr. 5
Andel nr. 4	Hybenhaven nr. 7
Andel nr. 5	Hybenhaven nr. 9
Andel nr. 6	Hybenhaven nr. 11
Andel nr. 7	Hybenhaven nr. 13
Andel nr. 8	Hybenhaven nr. 15
Andel nr. 9	Hybenhaven nr. 17
Andel nr. 10	Hybenhaven nr. 19
Andel nr. 11	Hybenhaven nr. 21
Andel nr. 12	Hybenhaven nr. 23
Andel nr. 13	Hybenhaven nr. 25
Andel nr. 14	Hybenhaven nr. 27
Andel nr. 15	Hybenhaven nr. 29
Andel nr. 16	Hybenhaven nr. 31
Andel nr. 17	Hybenhaven nr. 20
Andel nr. 18	Hybenhaven nr. 18
Andel nr. 19	Hybenhaven nr. 16
Andel nr. 20	Hybenhaven nr. 14
Andel nr. 21	Hybenhaven nr. 12
Andel nr. 22	Hybenhaven nr. 10
Andel nr. 23	Hybenhaven nr. 8
Andel nr. 24	Hybenhaven nr. 6
Andel nr. 25	Hybenhaven nr. 4
Andel nr. 26	Hybenhaven nr. 2
Andel nr. 27	Hybenhaven nr. 28
Andel nr. 28	Hybenhaven nr. 26
Andel nr. 29	Hybenhaven nr. 24
Andel nr. 30	Hybenhaven nr. 22
Andel nr. 31	Hybenhaven nr. 33

- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5 Hæftelse

- 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.

§ 6 Andel

- 6.1** Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2** Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- 6.3** 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.
- 6.4** 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 afregning af et sådant tilgodehavende.
Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Gebyrets størrelse fastsættes på generalforsamlingen. Ligeledes kan foreningen kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v..
- 6.5** 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.

§ 7 Boligaftale

- 7.1** Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2** En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8 Boligafgift

- 8.1** Boligaftigens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2** Det indbyrdes forhold mellem boligaftigens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- a) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til forsikringer, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
- b) Den resterende del af boligafgiften, herunder renovation, udvendig vedligeholdelse som vej- og stibelysning, kloak, vej- og stivedligeholdelse, snerydning og grusning, pasning af fællesarealer, drift af fælleshus, vedligeholdelse af gasfyr og varmepumpe, hensættelser til vedligeholdelse og fornyelser samt øvrige omkostninger fordeles med lige store beløb pr. bolig.
- c) Afgifter til el, vand og vandafledning samt naturgas afregnes individuelt i henhold til måler i hver bolig.

8.3 Ved for sen betaling af boligafgift eller andre ydelser kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

- 9.1** En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af gasfyr og brugsvandsvarmepumpe, hoved-, terrasse- og bryggersdøre samt vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som 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. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- 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 vedligeholdelse af fælleshuset.
- 9.5** 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.

§ 10 Forandringer

- 10.1** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes 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.

10.1.2 Ladestandere ejet af den enkelte andelshaver

Hvis en andelshaver ønsker at anskaffe en elbil, kan ladestandere/stik opsættes hos andelshaveren efter tilladelse fra bestyrelsen. Andelshaveren afholder udgiften til ladestandere/stik samt de ekstra Ampere, der er nødvendige til formålet.

Hvis en andelshaver har fået bestyrelsens tilladelse til at etablere en ladestandere/stik til sin elbil, er det en forbedring, der skal dokumenteres og som kan videresælges, når andelshaveren flytter.

Andelshaveren har vedligeholdelsespligten og det fulde ansvar for ladestandere/stikket, herunder at den er etableret i overensstemmelse med installationsbekendtgørelsen af en autoriseret elinstallatør.

- 10.2** Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.
- 10.3** En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, 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 uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.3.1** En andelshaver kan efter godkendelse af bestyrelsen opføre overdækket terrasse/udestue såfremt projektet er godkendt af kommunen og lever op til den af bestyrelsen udarbejdede arbejds- og materialebeskrivelse. Arbejds- og materialebeskrivelse udleveres ved henvendelse til bestyrelsen.
- 10.4** Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge Lovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.5** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter bygge Lovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11 Fremleje

- 11.1** En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2** En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan 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 højst 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 bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3** Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 12 Husorden

- 12.1** Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2** Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 12.3** Et medlem er altid berettiget til at holde husdyr i rimeligt omfang, hvis dette kan ske uden væsentlige gene for de øvrige medlemmer.

§ 13 Overdragelse

- 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. 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 skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Til personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- og nedstigende linje, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til andre personer i forbindelse med bytte med anden bolig.
- c) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- d) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- e) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

13.4 Såfremt ingen jf. § 13.2 a og b ønsker at overtage andelen, udbydes den først til de øvrige andelshavere jf. § 13.2 c, derefter til personer på ventelisten jf. § 13.2 d. Såvel andelshavere som personer på venteliste kan afgive bud der er lavere end den maksimale lovlige pris, men sælgeren er ikke forpligtet til at sælge til en pris der er lavere end den maksimale pris. Hvis en andelshaver byder den maksimale lovlige pris har andelshaveren fortrinsret. Såfremt der er to eller flere andelshavere der byder den maksimale lovlige pris trækkes der lod. Såfremt en eller flere personer på ventelisten byder den maksimal lovlige pris, har den, der står øverst på listen, retten til boligen. Når en andel udbydes til såvel andelshavere som ventelisten skal der gøres opmærksom på at der må afgives bud under den maksimale pris

13.5 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 14 Pris

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. Andelenes 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 og formue. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- 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 overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det

særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

- c) Værdien af forbedringer og anlæg 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 respektive 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.
- 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 overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. 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 bestyrelsen, i samarbejde med den fraflyttende andelshaver.
- 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.

§ 15 Fremgangsmåde

- 15.1** Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2** Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.3** Ved aftalens underskrift betales 5 % af overdragelsessummen, dog min. 25.000 kr. til foreningens bankkonto. Senest 8 dage efter aftalens indgåelse skal køber enten stille en bankgaranti på restbeløbet eller deponere beløbet, med frigørende virkning for foreningen 5 dage før overtagelsen. Desuden skal køber inden overtagelsen betale 1 måneds huslejeforskud, samt 1 måneds husleje.
- 15.3** 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.

- 15.5** Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. 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.
- 15.6** Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand 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 21 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.
- 15.7** Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4 til 6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

Udgår.

§ 17 Ubenyttede boliger

- 17.1** 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.

§ 18 Dødsfald

- 18.1** I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2** Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, 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 mindst 2 år.
 - b) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - c) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.
 - 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.

- 18.3** 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. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 18.4** Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 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.

§ 19 Samlivsophævelse

- 19.1** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.2** 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 2 år før samlivsophævelsen.
- 19.2** Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

- 20.1** En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21 Eksklusion

- 21.1** I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - b) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - c) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - d) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - e) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

- 21.2** Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige boliger

- 22.1** I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 b og c. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling

- 23.1** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2** 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 regnskabet, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg af bestyrelse
 - 7) Valg af administrator
 - 8) Valg af revisor
 - 9) Eventuelt
- 23.3** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

- 24.1** Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 28 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 og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- 24.2** Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.
- 24.3** Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag ved fælleshuset eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

- 24.4** 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.
- 24.5** Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

- 25.1** Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 25.2** Forslag om:
- vedtægtsændringer,
 - nyt indskud,
 - regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften,
 - iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder
 - hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %,
 - henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og
 - optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med 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.

- 25.3** Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4** Forslag 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.

§ 26 Dirigent m.v.

- 26.1** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2** Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

- 27.1** Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre

generalforsamlingens beslutninger.

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1** Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2** Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i ulige år. Kassereren vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i lige år.
Til posterne kan kun vælges andelshavere, som har beboet andelsboligen i minimum 2 år, der kan undtagesvis dispenseres fra minimumskravet. Genvalg kan finde sted.
- 28.2** De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. I lige år er to bestyrelsesmedlemmer på valg og i ulige år ét bestyrelsesmedlem på valg.
- 28.3** Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5** Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer, som har beboet andelsboligen i minimum 1 år. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Der kan undtagesvis dispenseres fra minimumskravet. Genvalg kan finde sted.
- 28.6** Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 28.7** Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil 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.

§ 29 Møder

- 29.1** 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.
- 29.2** Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 29.4** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 29.5** Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.
- 29.6** I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

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

§ 31 Administration

- 31.1** Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring 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.
- 31.2** Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 31.3** 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 hævnning ved check eller brug af homebank/netbank 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.
- 31.4** Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste(periodiske) betalinger til et pengeinstitut.
I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- 31.5** Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 32 Regnskab

- 32.1** Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og indtil udgangen af 31/12-2006.
- 32.2** I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport 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 årsrapporten.
- 32.3** Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 32.4** Årets resultat overføres til egenkapitalen. Egenkapitalen anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Egenkapitalen medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 Revision

- 33.1** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34 Udsendelse af regnskab

- 34.1** Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling

§ 35 Opløsning

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 25.4.2022

I bestyrelsen:



Marna Koblauch



Bent O. Madsen



Jens Hiort-Lorenzen



Christian Schmidt



Dorrit Trampedach