

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen
Lindehøj II

Vedtaget på generalforsamling 24. april 2025
og erstatter nedenstående:
Vedtægter af 11. april 2024
Vedtægter 11. juni 2018
Vedtægter af 14. september 2010
Vedtægter af 27. januar 2005 med tilføjelse af 5. marts 2007

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Stk.1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Lindehøj II

Stk.2 Foreningens hjemsteder:Fredensborg kommune.

§ 2

Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. I CU Niverød by, Nivå, beliggende Lindehøj, 2990 Nivå

Medlemmer

§ 3

Stk.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver.

Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk.1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13,stk. 2, litra B og C, og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk.3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren flytter ind og benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end en 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 fraflytning eller lignende.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4

Stk.1 Andelsværdierne fremgår af det sidst godkendte regnskab.

Stk.2 Indskuddet skal betales kontant.

§ 5

Stk.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2

Stk.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.

Stk.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 indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Stk.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen.

Stk.2 Andelsbeviset kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 - 18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk.3 Andelsbeviset kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. 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 gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen mod gebyr udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Benyttelse af andelsboligen og boligaftale

§ 7

Stk.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, jvnf. Lokalplan nr. 15.

Boligaftgift

§ 8

Stk.1 Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andels-havere af generalforsamlingen.

Stk.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende princip:
Den del af boligaftgiften, der ikke vedrører renter og afdrag på lån, forsikringer og ejendomsskatter og afgifter, der alle fordeles efter kvm, skal fordeles med lige store dele pr. bolig.

Stk.3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligaftgift og de til boligenhørende afgifter, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsbeviset, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk.4 Boligaftgiften betales månedsvis forud hver den 1.ste i måneden.
Ved for sen betaling af boligaftgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling.

Vedligeholdelse m.m.

§ 9

Stk.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 vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom fx udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk.2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper, dog ikke huslampen. Endvidere er andelshaveren forpligtet til at male og/eller vedligeholde egne skure og carporte, skraldestativer og postkassestativer. General-

forsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet, og for fælles eller egne hegn.

- Stk.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne, samt til at holde husets udvendige døre og vinduer malet med foreskrevet malingstype/farve.
- Stk.4 En andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk.5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1- 4, herunder af bygninger og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varme-anlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles jordliggende forsynings- og afløbsledninger, klimaskærm, samt udskiftning af hele vinduer og døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen lade vedligeholdelsesarbejdet udføre for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten til boligen bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

Forandringer

§ 10

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Kopi af byggetilladelse og tegninger overgives til bestyrelsen til opbevaring, ligesom kopi af byggetilladelse og tegninger opbevares i andelsboligens husbog. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil

- der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand

Fremleje

§ 11

- Stk.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.
- Stk.2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden 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.

Stk.3 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

Husorden

§ 12

Stk.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold m.v.

Stk.2 Uanset bestemmelser om eventuelt forbud mod husdyrhold, er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk.3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse af andelen

§ 13

Stk.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.

Stk.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre 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 først er 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.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegnings, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske omfortsat at stå på ventelisten ved fornyet indbetaling af ventelistegebyr.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk.3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

Stk.4 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller overdrageren ønsker at overdrageandelen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den erhverver, der ønsker at overtage 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 andelen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

Prisfastsættelse

§ 14

Stk.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal Godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue positivt eller negativt, såsom stigning eller fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen straks øge

eller nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyn til generalforeningsbestemte henlæggelser. Bestyrelsens ændringer af andelenes værdier skal meddeles beboerne i referat af det bestyrelsesmøde, hvor ændringerne er vedtaget.

- B) Værdien af forbedringer, jvnf. § 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, fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C) Den fraflyttende andelshaver kan ikke beregne sig noget vederlag for forbedring og anlæg af det til boligen knyttede haveareal, dette ekskluderer bygninger godkendt af bestyrelsen.
- D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes et pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkretvurdering 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 og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

Stk.3 Såfremt der samtidig med overdragelsen af en andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Parterne skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af overdrager.

Stk.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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.

Fremgangsmåde vedr. overdragelsesaftalen

§ 15

- Stk.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 årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummen, 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.
- Stk.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, energiattest, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, såfremt sådan er udarbejdet, samt Husbog. Overdrager er efter lovgivningen forpligtet til selv at få udstedt og betale energiattest. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 dage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant information fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- Stk.3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter el- og vvs-eftersynsrapporter, til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt

vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde med afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg- eller auktion.

- Stk.4 Senest 5 dage efter underskrift skal der erlægges 15 % af andelsværdien i udbetaling. Restbeløbet skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i et pengeinstitut. Såfremt overdragelses-aftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overtagelses-summen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk.6 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 varmeangifter el.lign. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. 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 afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte overfor overdrageren.
- Stk.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk.4-7 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Ubenyttede boliger

§ 16

- Stk.1 Har andelshaveren ikke inden 3 mdr. efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med

bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald

§ 17

- Stk.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, 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 3 måneder.
 - B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre
 - C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.
- Stk.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- 8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk.4 Er boligen ikke overtaget af en af de i stk. 2 litra A-C nævnte personer eller fra flyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13,stk.2 litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
Bestemmelsen finder alene anvendelse ved privat skifte.
Andelsboligforeningen kan ikke ekskludere et dødsbo, som behandles som bobestyrerbo.

Samlivsophævelse

§ 18

- Stk.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i forhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk.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 § 18 stk.2 finder §§ 14 - 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde, indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 19

Stk. 1 Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 -18 om overdragelse af andel.

Eksklusion

§ 20

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) såfremt andelshaveren 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, jf. § 9, stk. 6,
- C) såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

- F) såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Stk.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 ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk.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 rydeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytnings-tidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning, såfremt ingen af ventelistens indtegnede ønsker at overtage andelsboligen. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

Generalforsamling

§ 21

Stk.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 4 mdr. efter regnskabsårets udløb med flg. Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
 - a) Formand
 - b) Bestyrelse
 - c) Suppleanter
- 7) Valg af revisor.
- 8) Valg af eventuel ny administrator.

9) Eventuelt.

Stk.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 8 af andelshavere eller den eventuelle administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse

§ 22

Stk.1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling 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 og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk.2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling. Til en ekstraordinær generalforsamling kan der ikke stilles yderligere forslag end det, der står på indkaldelsen. Der kan kun stilles ændringsforslag til det bestemte emne, der skal behandles på den ekstraordinære generalforsamling.

Stk.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk.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, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 23

- Stk.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 7 andelshavere være til stede.
- Stk.2 Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årligt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift og **om** 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 nygeneralforsamling, 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.
- Stk.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- Stk.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.

Dirigent og referent

§ 24

- Stk.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent
- Stk.2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 25

Stk.1 Generalforsamlingen vælger selv en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 26

Stk.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Stk.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk.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 bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Stk.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, eventuelten sekretær og en kasserer.

Stk.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 valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

Stk.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet med eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk.2 Der føres referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet gøres til genstand for godkendelse/forkastning på næstestyrelsesmøde.

Stk.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 28

Stk.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 29

Stk.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.

Stk.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk.3 og 4 finder da anvendelse.

Stk.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 brug af bank eller netbank ved foreningens administrator, eller ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

Stk.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et stats- autoriseret 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.

Stk.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

Årsrapport

§ 30

Stk.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik, og underskrives af evt. administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret.

- Stk.2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsrapport, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsrapporten oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.
- Stk.3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse som en særlig post. Henlæggelser kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det henlagte opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Revision

§ 31

- Stk.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor fører sædvanlig revisionsprotokol.

Udsendelse

§ 32

Stk.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 33

Stk.1 Opløsning ved likvidation forestås af en eller to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles resterende formue mellem de til den værende andelhavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på generalforsamlingen.

Nivå den 24. April 2025

I Bestyrelsen:

Formand

Næstformand

Sekretær

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem