

24.01.200. / 9786-IS/SKA
Rev. 30.04.2002 – IS/SKA
Rev. 02.03.2005 – HD
Rev. 03.10.2007 – HD
Rev. 03.04.2009 – HD
Rev. 12.04.2010 – HD
Rev. 11.04.2013 – HD
Rev. 09.04.2014 – BS
Rev. 14.04.2015 – JM
Rev. 08.12.2015 – JM
Rev. 04.04.2017 – JM
Rev. 04.04.2019 – JM
Rev. 20.05.2020 – JM
Rev. 27.04.2022 – JM
Rev. 20.04.2023 – AR
Rev. 26.04.2024 – GO
Rev. 25.04.2025 - GO

Vedtægter for Andelsboligforeningen Lindholm Brygge

(Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening 1988 med tilføjelser og justeringer i forhold til ABF Standardvedtægter for andelsboligforeninger, oktober 2014)

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Lindholm Brygge.
Foreningens hjemsted er i Aalborg kommune.

§ 2. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen del nr. 34 af matr. nr. 37 i Lindholm By, Lindholm, beliggende Anders Nielsens Vej nr. 23, 25 og 27, 9400 Nørresundby.

Medlemmer

§ 3. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 50 år, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Hvis medlemmet er gift eller lever i fast samlivsforhold, er det tilstrækkeligt, at en af parterne er fyldt 50 år.

Stk. 3. Bestyrelsen kan dispensere fra aldersbetingelsen, hvis dette kan ske uden ulempe for de øvrige andelshavere.

Stk. 4. Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte denne dog jvf. § 8 stk. 4 og §12.

Stk 5. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling og skal indenfor 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder øvrige krav i § 3. Såfremt andelen ikke er solgt indenfor 6 måneder fra auktionsdagen, overtager

bestyrelsen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 19.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4. Indskuddet udgør et beløb svarende til den til hver lejlighed knyttede andel af foreningens andelskapital reguleret og vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2013 og med tillæg af det i 2004 finansierede merkøb reguleret og vedtaget den 8. december 2015 gange andelskronen fastsat ved seneste generalforsamling.

Stk. 2. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der udover indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som kan godkendes efter § 19.

§ 5. Andelshaveren hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan kun med generalforsamlingens godkendelse omlægge eller opsiges eksisterende kreditforeningslån.

§ 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 7. Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 17 samt §19, ved tvangssalg dog med de ændringer, som følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Ved eksklusion fra foreningen træder § 22 i kraft.

Stk. 2. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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 m.v.

Stk. 3. 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 andelsboligen

§ 8. 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.

Stk. 2. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

Stk. 3. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo

andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, ferieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 12.

Boligafgift

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse tager hensyn til boligernes størrelse.

Stk. 2. Boligafgiften udgør et beløb reguleret og vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2022, hvor 26,20 % af den samlede boligafgift fordeles ligeligt mellem de 9 A-lejligheder, 49,77 % af den samlede boligafgift fordeles ligeligt mellem de 21 B-lejligheder og 24,04 % af den samlede boligafgift fordeles ligeligt mellem de 9 C-lejligheder.

Stk. 3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 4. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger og reparationer af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader.

stk. 3. En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Stk. 5. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede have areal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige el kontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af disse områder og for fælles egne hegn, stier, kørevej og p-pladser

Stk. 6. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage vedligeholdelse af bygninger, skure og fælles anlæg herunder udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen samt udskiftning af etageadskillelsen, medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen. Andelsboligforeningen er desuden forpligtet til at udarbejde en oversigt med ansvarsfordeling mellem andelshaver og forening af al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-5 samt udfærdige en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Bestyrelsen skal derfor udarbejde en liste med fordeling af ansvar mellem andelshaveren og andelsboligforeningen over reparationer, udskiftning og vedligehold, som kan hentes på administrators digitale platform eller udleveres af bestyrelsen.

Stk. 7. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan

vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 22, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

§ 11. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade på foreningens ejendom eller andre andelshaveres andele, der er forårsaget af andelshaverens eller dennes håndværkeres arbejder i andelsboligen. Bestyrelsen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelse af erstatningsansvaret.

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 ansøgte forandring vil stride mod stk. 1 og 2, 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.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, at opsætte eller ændre hegn medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandringer, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

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 bestyrelsens 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 forandringers forsvarlighed og lovlighed uanset om der føres 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 forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastlagt 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 mdr. varsel jf. § 22.

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.

Udlejning / fremleje

§ 12. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelsen kan kun gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode på normalt højst 1 år.

Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning og dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet eller udlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år før ny udlejning/ fremlejning kan godkendes.

Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren, herunder at de i § 3 angivne alderskriterier også opfyldes af lejere. Bestyrelsen kan ikke drages til ansvar efter lejelovgivningen, herunder om reglerne om lejens fastsættelse overholdes.

Husorden

§ 13. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jfr. dog stk. 3.

Stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende procedure:

- a. 1. prioritet har personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller personer, der mindst i 1 forudgående år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. 2. prioritet har andelshavere i forbindelse med bytte med en anden bolig indenfor foreningen.
- c. 3. prioritet har andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen. Den første indtegnede på listen går forud for andre. Accepterer den først indtegnede at overtage den tilbudte bolig, udgår denne af ventelisten, men kan igen optages nederst på listen, hvis det ønskes. Ønsker den først indtegnede ikke at overtage den tilbudte bolig, går tilbuddet videre til den næst indtegnede på listen. Den først indtegnede bevarer i så fald sin placering på ventelisten.
- d. 4. prioritet har personer der er indtegnet på ekstern venteliste hos bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 15. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis 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.

Dødsfald

§ 16. Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 1 forudgående år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse, ligesom betingelserne i § 3 skal overholdes.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet.

Stk. 6. Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 3, litra a - b nævnte personer eller fraflyttet 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 § 19. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 1, litra b og c, og § 19 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

Samlivsophævelse

§ 17. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i 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 henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 1 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 18. Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 16, samt §19 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 19. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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 andelsforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- b. 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 lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- c. Værdien af forbedringer i boligen jvf. § 11 ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- d. Værdien af inventar, der er særligt 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.

Stk. 2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra b - d 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.

Stk. 3. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber 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 sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5. Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag 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.

Finansiering af overdragelsessum

§ 20. Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

Fremgangsmåde ved overdragelse

§ 21. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt

pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere 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 senest afholdte generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan, 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 oplysningsskema fra andelsboligforeningen. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer eventuelle udgifter til forespørgsel/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.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 15 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen 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 over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med købers 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.

Stk. 7. Snarest muligt efter køberens overtagelse af andelsboligen skal køberen 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. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, 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 køberen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 14 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

Eksklusion

§ 22. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler resterende skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften, påkravsgebyr eller andre ydelser af enhver art, der skal erlægges, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10, stk. 6.
4. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i §11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. §11. stk. 7
5. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
7. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
8. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån.

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 § 21. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 2, litra b og c og § 19 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 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 § 19.

Generalforsamling

§ 23. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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 årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og herunder fastsættelse af fællesudgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator

8. Valg af revisor

9. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 24. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om mulig 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 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis 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 dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, 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

§ 25. Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er til stede, vedtages med simpelt flertal.

Stk. 2. Beslutninger

- a. - **om** vedtægtsændringer,
- b. - **om** nyt indskud,
- c. - **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften,
- d. - **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %,
- e. - **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift
- f. - **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse

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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på

mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer uanset, hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 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 forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 4. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

Dirigent

§ 26. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 28. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær og kasserer.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen eller tilnærmet halvdelen ved ulige antal bestyrelsesmedlemmer afgår ved hver ordinær generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

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

Stk. 5. Hvis formanden fratræder i valgperioden, indtræder næstformanden i hans sted indtil førstkommande ordinære generalforsamling. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 29. 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.

Stk. 2. Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller ved dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Tegningsret

§ 31. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 32. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid opsige en administrationsaftale med 1 måneds varsel til et regnskabsårs udløb. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3 - 6.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal ske direkte til en sådan konto.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautions- og besvigelsesforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

Årsrapport

§ 33. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 32, stk. 5.

Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. §19. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

Stk. 3. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 4. Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 34. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret, en registreret revisor eller anden regnskabskyndig person til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Digital kommunikation

§ 35. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) er berettiget til at fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling og forslag digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på administrators digitale platform eller via e-mails, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse og telefonnummer.

Stk 3: Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller til administrators digitale platform, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via administrators digitale platform skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes en digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på administrators digitale platform.

Stk. 4. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondancen digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev eller med kopi i vedkommendes postkasse.

Stk. 5. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaveren i henhold til lovgivning herom.

Stk. 6. Andelsforeningen er forpligtet til at behandle data om andelshaverne i henhold til Databeskyttelsesforordningen.

Opløsning

§ 36. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Oprindelig vedtaget på generalforsamlingen den 30.04.2002 og ændret på generalforsamlingen den 02.03.2005, den 03.10.2007, den 02.04.2009, den 12.04.2010, den 11.04.2013, den 09.04.2014, den 14.04.2015, den 08.12.2015, den 04.04.2017, den 04.04.2019 og den 20.05.2020 (skriftlig generalforsamling) den 27.04.2022 og den 20.04.2023. og den 11.04. 2024 og den 10. april 2025.

Bestyrelsen:

Anne Rimpler, formand

Søren Cederholm

John Damtoft, næstformand

Gitte Orlowitz, sekretær

Conny Skouboe Jensen, kasserer