



## Vedtægter

Revision fra den 2024-04-04

# Indhold

§1	Navn og hjemsted	2
§2	Formål	2
§3	Medlemmer	2
§4	Indskud	2
§5	Hæftelse	3
§6	Andel	3
§7	Boligaftale	4
§8	Boligafgift	4
§9	Vedligeholdelse	4
§10	Forandringer	5
§11	Fremleje	5
§12	Husorden	6
§13	Overdragelse	6
§14	Pris	6
§15	Fremgangsmåde	8
§16	Ubenyttede boliger	8
§17	Dødsfald	9
§18	Samlivsophævelse	9
§19	Opsigelse	9
§20	Eksklusion	10
§21	Ledige boliger	10
§22	Generalforsamling	10
§23	Indkaldelse m.v.	11
§24	Flertal	11
§25	Dirigent	12
§26	Bestyrelse	12
§27	Bestyrelsesmedlemmer	12
§28	Møder	12
§29	Tegningsret	13
§30	Administration	13
§31	Regnskab	13
§32	Revision	13
§33	Opløsning	14
<b>Bilag a</b>		<b>15</b>
<b>Bilag b</b>		<b>16</b>

Revision	Dato	Person	Kommentar
1.0	2009	AME	Stifelse
2.0	2010-04-06	AME	Ændret
3.0	2011-04-14	AME	Indskud forhøjelse. Ændret tabel 2
4.0	2017-02-04	AME	Ændret
4.0	2017-02-04	AME	Ændret
5.0	2022-04-21	TPE	Ændret §13 stk. 2 punkt C
6.0	2022-05-23	TPE	Ændret §27 stk. 6 og tilføjet §27 stk. 8
7.0	2022-09-25	TPE	Opdateret alle referencer og ændret referance til indhold paragrafnummer og stk
8.0	2022-09-26	HC	Rettet stave og forståelsesfejl
9.0	2024-04-04	TP	Tilføjelse af §10 stk. 5, §20 stk. 1 litra f og §8 stk. 4

## §1 Navn og hjemsted

§1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bakketoppen.

§1.2 Foreningens hjemsted er i Odense kommune.

## §2 Formål

§2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, del nr. 1 af matrikelnummer 12 dq Bellinge By, Bellinge af areal anslået 3.600 m<sup>2</sup>, beliggende Bakketoppen 26 - 44, Bellinge, 5250 Odense SV, jf. rids dateret 7.10.2008, udarbejdet af LIFA Landinspektører AIS i forbindelse med udstykning.

## §3 Medlemmer

§3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer 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 eller fremlejer denne til børn, stedbørn, børnebørn eller forældre, jfr. punkt §11 stk. 3

§3.4 Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand, jfr. dog tillige punkt §11 stk. 3

§3.5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een 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 §3 stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

## §4 Indskud

§4.1 Indskud udgør ved stiftelsen et beløb, svarende til

kr. 445.000 for boligtype stor 100 m<sup>2</sup>  
kr. 485.000 for boligtype stor 109 m<sup>2</sup>

fordelt således:<sup>1</sup>

<sup>1</sup>indskrævet bilag fra generalforsamlingen 2011-04-14

Bolig nr.	Adresse	Areal m <sup>2</sup>	Oprindeligt indskud	Forhøjelse 2011	Samlet indskud
1	Bakketoppen 44	109	kr. 485.000	kr. 99.795	kr. 584.795
2	Bakketoppen 42	109	kr. 485.000	kr. 99.795	kr. 584.795
3	Bakketoppen 40	109	kr. 485.000	kr. 99.795	kr. 584.795
4	Bakketoppen 38	109	kr. 485.000	kr. 99.795	kr. 584.795
5	Bakketoppen 36	100	kr. 445.000	kr. 91.555	kr. 536.555
6	Bakketoppen 34	109	kr. 485.000	kr. 99.795	kr. 584.795
7	Bakketoppen 32	100	kr. 445.000	kr. 91.555	kr. 536.555
8	Bakketoppen 30	109	kr. 485.000	kr. 99.795	kr. 584.795
9	Bakketoppen 28	100	kr. 445.000	kr. 91.555	kr. 536.555
10	Bakketoppen 26	100	kr. 445.000	kr. 91.555	kr. 536.555

Tabel 2: Indskud

§4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

### §5 Hæftelse

§5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

§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 §5 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 §5 stk. 1 og §5 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 Andelen 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 andelsboligforeningslovens §6b<sup>2</sup>.

§6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens §4a<sup>3</sup>. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er betalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

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

<sup>2</sup><https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/1231#P6b>

<sup>3</sup><https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/1231#P4a>

## §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.

§7.3 Bestyrelsen kan dog meddele dispensation således, at der kan udøves begrænset liberalt erhverv fra en bolig.

## §8 Boligaftgift

§8.1 Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

§8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- a. Samtlige udgifter, herunder renter og afdrag på lån, ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed (bortset fra renovation), forsikringer, og vedligeholdelse og fornyelse, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. §6.
- b. Den resterende del af boligaftgiften (herunder bl.a. kontingent til grundejerforening, renovation, administration og revision) fordeles med lige store beløb pr. bolig.
- c. Andelshaverne afholder herudover hver især udgifter til eget forbrug af el, vand, varme og antenne.

§8.3 Ved for sen betaling af boligaftgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§8.4 Generalforsamlingen fastsætter tillæg til boligaftgiften for en andelsboligindehaver, der ikke deltager i foreningens fælles arbejdsopgaver. Beløbet må ikke overstige 5% af den årlige boligaftgift for perioden. Det er generalforsamlingen, der indstiller en andelshaver til at modtage en sådan opkrævning, hvis man ikke deltager i fællesarbejdsopgaverne. Beslutningen vedtages på generalforsamlingen med simpelt flertal.

## §9 Vedligeholdelse

§9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

§9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. 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 al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel vedligeholdelsesplan, der udarbejdes af bestyrelsen og vedtages på generalforsamlingen.

§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, jvf. §20.

## §10 Forandringer

§10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter §10 stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

§10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

§10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

§10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§10.5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, 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. 1

## §11 Fremleje

§11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, herunder ikke-hjemmeboende børn, med mindre han/hun er berettiget dertil efter §11 stk. 2 og §11 stk. 3.

§11.2 En andelshaver er 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. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

§11.3 Uagtet bestemmelsen i §11 stk. 2, er andelshaveren berettiget til uden bestyrelsens godkendelse at fremleje til børn, stedbørn, børnebørn eller forældre.

§11.4 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## §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.

## §13 Overdragelse

§13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i §13 stk. 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. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, 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.
- c. Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt, skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers slettes.<sup>4</sup>
- d. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§13.3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert år ordinære generalforsamling.

§13.4 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes §14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i §13 stk. 2 litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter §13 stk. 2 litra b og §13 stk. 2 litra c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter §14.

## §14 Pris

§14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter §14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

<sup>4</sup>ændret fra venteliste til interesseliste generalforsamlingen 2022

- 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. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. 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, jvf. §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 §14 stk. 1 litra b - §14 stk. 1 litra 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, excl. 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, beregnes tillæg respektive nedslag efter §14 stk. 1 litra e under hensyntagen til maskinernes/tæpperens alder og forventede normal levetid.

§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 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 en 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 årsregnskab 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 andelsboligforeningen, 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 tvangsauktion.

§15.3 Overdragelsessummen skal indbetales senest 5 hverdage før overtagelsesdagen på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille anfordrings bankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

§15.4 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 udlægs-havere, 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 og senest 14 dage 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 mangelsindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger 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. [§15 stk. 3](#) - [§15 stk. 5](#), skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## §16 Ubenyttede boliger

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

## §17 Dødsfald

§17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

§17.2 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 3 måneder.
- b. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- c. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- d. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

§17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §14 - §15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §14 - §15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §15 stk. 3 - §15 stk. 5 om indbetaling og afregning, idet enhver i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§17.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder 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.

## §18 Samlivsophævelse

§18.1 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.

§18.2 Reglen i §18 stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

§18.3 Ved ægtefælles/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 §18 stk. 2 finder §14 - §16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §14 og §15 tilsvarende anvendelse, dog bortset §15 stk. 3 - §15 stk. 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.

## §19 Opsigelse

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

## §20 Eksklusion

§20.1 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 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.
- f. 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. 5.

§20.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i §16

## §21 Ledige boliger

§21.1 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 §16, §17 eller §20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i §13 stk. 2 litra b og §13 stk. 2 litra c. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## §22 Generalforsamling

§22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

§22.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.<sup>5</sup>
2. Bestyrelsens beretning.<sup>6</sup>
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

<sup>5</sup>godkendelse af indkaldelse, forslag, fremmødte og antal stemmer

<sup>6</sup>plus udvalg og fremlæggelse af vente-/interesseliste

§22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 2/5 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### §23 Indkaldelse m.v.

§23.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

§23.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

§23.3 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.

§23.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registrerede partner 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.

§23.5 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver eller en personlig rådgiver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

### §24 Flertal

§24.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i §24 stk. 2 - §24 stk. 3. Dog skal altid mindst 2/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

§24.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om 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% 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 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 4/5 af "ja" og "nej" stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 4/5 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 4/5 "ja" og "nej" stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§24.3 Ændring af vedtægternes §5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

§24.4 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.

## §25 Dirigent

§25.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

§25.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## §26 Bestyrelse

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

## §27 Bestyrelsesmedlemmer

§27.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

§27.2 Formanden vælges på generalforsamlingen for to år ad gangen i lige år.

§27.3 Kassereren vælges på generalforsamlingen for to år ad gangen i ulige år.

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

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

§27.6 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller eller samt en myndig husstands-repræsentant. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand og kun en person. Genvalg kan finde sted.

§27.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer kassereren 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.

§27.8 Såfremt der ikke kan opstilles nok bestyrelsesmedlemmer til valg ved generalforsamlingen vil det blive pålagt den eller de andel(e) at stille op efter følgende princip:

- Husstand der i længst periode ikke haft en repræsentant i bestyrelsen.
- Laveste husnummer først.

## §28 Møder

§28.1 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 interesser i sagens afgørelse.

§28.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

§28.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### §29 Tegningsret

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

§29.2 Bestyrelsen kan meddele prokura - enkel eller kollektiv.

### §30 Administration

§30.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller anden professionel ejendomsadministrator 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.

§30.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende [§30 stk. 3](#) og [§30 stk. 4](#) finder da anvendelse.

§30.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningensmidler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut eller på girokonto, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning 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, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

§30.4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, kan bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

§30.5 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 årsregnskabet

### §31 Regnskab

§31.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 01.01 -31.12.

§31.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab skal udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jvf. [§14](#). Forslaget anføres som note til regnskabet.

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

### §32 Revision

§32.1 Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

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

### §33 Opløsning

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

§33.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Fordelingsnøgle til fordeling af fællesudgifter, jf. vedtægtens §8 stk. 2 litra a og §8 stk. 2 litra b

a. Fællesudgifter der fordeles forholdsmæssigt, jfr.

Antal	Boligstørrelse	Fordelingstal	I alt
4	100 m <sup>2</sup>	100/1054	400/1054
6	109 m <sup>2</sup>	109/1054	654/1054
10			1054/1054

Tabel Bilag a.1: Fordelingstal

b. Fællesudgifter der fordeles ligeligt på andelshaverne:  
Hver andelshaver betaler 1/10 af udgiften.



Denne nye udgave af vedtægterne er udarbejdet i overensstemmelse med ændringer vedtaget på foreningens generalforsamlinger.

version 9.0

Den, 2024-04-04

---

Lene Larsen

---

Hanne Christine Buchardt

---

Torben Egmose