



# VEDTÆGTER

## for Andelsboligforeningen Jæger

## Forord

I det efterfølgende forstås begreberne samlever og ægtefælle som personer, der har fælles husstand og som lever i et ægteskabslignende forhold.

Begrebet fælles husstand (og samliv) skal forstås som defineret i lejeloven, som personer der lever i et ægteskabslignende hold og andre forhold, hvor der er en egentlig fælles husstand, defineret som et afhængigheds/forsørgelsesforhold. Dette indbefatter ikke bofællesskabslignende forhold af nogen art.

## § 1

- Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Jæger (A/B Jæger).  
Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## § 2

- Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at eje og drive foreningens ejendomme.

## § 3

- Medlemmer**
- Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- 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 andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, 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, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3 Foreningen kan erhverve andele i andelsboligforeningen (egne andele) ved bestyrelsens beslutning med henblik på udlejning, og eventuelt senere salg. Bestyrelsen skal ved hver ordinær generalforsamling afgive oplysning om således indkøbte lejligheder.
- Stk. 4 Som andelshavere er endvidere optaget personer, der udlejer til egne børn (forældrekøb). Disse er optaget i henhold til tidligere midlertidige bestemmelser, og de pågældende andelshavere er forpligtet til at sælge, når lejlighederne fraflyttes. Der er således ikke knyttet generel adgang til udlejning til disse andele og de kan ikke danne grundlag for plads på intern venteliste, bytning

eller lignende. Sådanne forældrekøbslejligheder kan dog overtages af andelshaver selv med henblik på beboelse. I så fald regnes al anciennitet i foreningen fra andelshavers indflytning i den pågældende lejlighed.

Stk. 5 Hver andelshaver må ikke eje mere end én bolig i foreningen, og er forpligtet til at bo i boligen. Undtaget herfra er andelshavere som i en periode på maksimum 3 måneder, ejer flere lejligheder i forbindelse med boligskifte eller sammenlægning. Undtaget er tillige andelshavere, som udover deres bolig har erhvervet en forældrekøbsbolig, jf. § 3, stk. 4.

Stk. 6 Der kan maksimalt optages 2 andelshavere pr. andelsbevis.

Stk. 7 Ved optagelse af ny andelshaver til et eksisterende andelsbevis kan kun optages personer, som har haft sammenhængende folkeregisteradresse i andelen og dokumenterbart fælles husstand med eksisterende andelshaver i mindst 2 år op til ansøgningsdato for optagelsen.

Bestyrelsen kan nægte optag af ny andelshaver på eksisterende bevis, hvis der tidligere er foretaget udskiftning af medandelshaver og der kan være mistanke om forsøg på omgåelse af ventelister.

#### § 4

##### Indskud

Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. 10.000 pr. fordelings-tal.

Stk. 2 Indskuddet er indbetalt kontant.

Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

#### § 5

##### Hæftelse

Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud, for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. 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 underpant 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 andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### § 6

##### Andel

Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2 Andelsboligen 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 § 6 b.

- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren, til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer, til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning, i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

## § 7

### Benyttelse af andelsboligen

- 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.
- Stk. 2 Alle andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen, og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 3 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, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

## § 8

### Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt forud den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- Stk. 5 Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte andelshavere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes af disse.

## § 9

- Vedligeholdelse**
- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandledninger, vandhaner, termostater og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshaver er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af hele døre, der fører ud af andelsboligen.
- 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 og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Andelshaver er ydermere forpligtet til at vedligeholde altanen.
- 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 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger (lodrette rør) i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen med mindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk. 6. Bestyrelsen kan til enhver tid foretage undersøgelser eller prøvetagning i en lejlighed, såfremt der er begrundet mistanke om, at en forbedring, f.eks. et badeværelse ikke er udført korrekt eller er blevet skadet. Såfremt undersøgelserne efterfølgende udløser et vedligeholdelsespåbud, jf. §9, stk. 7 kan foreningen forlange udgifterne til undersøgelserne dækket af andelshaveren.
- Stk. 7 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- Stk. 8 Andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten for

altaner, der opsættes for andelshavers egen regning (egenfinansiering), og som indgår i lejlighedens vurdering ved salg. Selve udgiften til etablering af altan afskrives ikke, da der er tale om en fast blivende bestanddel. Såfremt der kan konstateres vedligeholdelseefterslæb, indregnes dette ved opgørelse af forbedringen. Dertil kan der være andre følgeomkostninger, der ikke betragtes som en fast blivende bestanddel, der hermed også skal afskrives.

- Stk. 9 En andelshaver er forpligtet til at sikre, at der på alle radiatorer og vandudtag er varme- og vandmålere og at disse er funktionsdygtige. Hvis disse ophører med at fungere er andelshavere forpligtet til omgående at henvende sig til foreningen med henblik på udskiftning. Andelshaveren er ligeledes forpligtet til at informere foreningen, hvis radiatorer eller vandudtag tilføjes eller fjernes, så målere kan opsættes eller afmeldes.

Udgiften til målere og installation af disse afholdes af foreningen med mindre der er tale om hærværk eller at installationspunktet ikke er tilstrækkeligt tilgængeligt, så der må laves konstruktive ændringer. Ligeledes opkræves gebyr for genudkald, hvis der ikke gives adgang til lejemålet som aftalt. Andelshaver kan ikke nægte opsætning af vand og varmemålere, eller nægte adgang til opsætning af disse.

Hvis en radiator eller et vandudtag er uden måler eller har defekt måler, vil forbruget blive skønnet.

- Stk. 10 De enkelte altanbrugere har en eksklusiv brugsret til de opførte altaner. Vedligeholdelsen af altanerne påhviler dog foreningen, hvor opførelse af altan er sket med finansiering igennem foreningen. Andelshaverne er dog forpligtet til at holde altanerne pæne og ordentlige. Vedligeholdelsespligten for foreningen omfatter også fornyelse. Andelshaveren skal straks rette henvendelse til bestyrelsen, hvis nødvendig vedligeholdelse eller reparation er påkrævet. Hvis bestyrelsen konstaterer, at der er behov for at tilgå altanen via lejligheden pga. en nødvendig vedligeholdelse, og har andelshaveren, efter anmodning fra bestyrelsen med en rimelig frist, ikke har givet adgang til lejligheden og altanen, er bestyrelsen berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning, der vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv.”

- Stk. 11 Betaling af det månedlige tillæg til boligafgiften, sidestilles med almindelig betaling af boligafgift, og skal derfor betragtes som en pengepligtig ydelse, hvor manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen iht. vedtægternes § 20. Selvom lånet til opsætning af altaner er afviklet efter 30 år, fortsætter dem der finansierer altan opførelsen/købet igennem foreningen med at betale udgiften, da beløbet betragtes som en opsparing til kommende vedligeholdelse og fornyelse af altaner. Lånet kan ikke senere indfries af andelshaver, og ydelsen fortsætter på evt. ny andelshaver. Beløb der betales til altaner vil efter udløbet af realkreditlånet blive henlagt på en særlig altan opsparingskonto til kommende vedligeholdelse og fornyelse. Betaling til altan efter udløb af realkreditlånet kan kun ændres af en kommende generalforsamling.

## § 10

### Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2, 3 og 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og være i overensstemmelse med kravene i det til enhver tid gældende *byggereglement for AB Jæger*, gældende byggelovgivning, lokalplaner og andre offentlige forskrifter
- 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, 2. pkt., eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse, inden 3 uger efter anmeldelsen. 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 Der gives ikke tilladelse til opsætning af brusekabiner. Eksisterende lovligt opsatte brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden. Lovligt opsatte brusekabiner anses ikke som forbedring, kan ikke overdrages ved salg, og skal fjernes før salgsproceduren kan påbegyndes.
- 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. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen, eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 7 Medfører en andelshavers egne udførte VVS eller EL-arbejder skader på foreningens bygninger, betaler andelshaver op til grænsen for den til enhver tid fastsatte selvrisiko, som kan oplyses af foreningens administrator. Beløbet sidestilles med en pengepligtig ydelse, på lige fod med betaling af boligafgift mv. Anvender andelshaveren en autoriseret håndværker, skal de have en ansvarsforsikring. Det er dog stadigvæk andelshaveren der hæfter for den autoriserede håndværkers arbejde, og evt. fejl mv.
- Stk. 8 Bestyrelsen udformer indholdet af det til enhver tid gældende byggereglement for AB Jæger og sikrer at nyeste version altid er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

## § 11

### Fremleje

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at udleje eller udlåne sin andelsbolig, i samme omfang som lejere har fremlejeret i henhold til lejeloven der siger, at har man ret til at fremleje i indtil 2 år, når andelshaverens fravær er midlertidigt, og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign. Andelshavere må ikke udleje eller udlåne sin andelsbolig i videre omfang. Bestyrelsen skal altid godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men den er ikke ansvarlig for at lejelovgivning, herunder reglerne om lejens fastsættelse, bliver overholdt. Der opkræves et gebyr på kr.1.875 til foreningen herfor. Ved anmeldelsen skal andelshaver oplyse vilkårene og ny adresse, og andelshaver har det fulde ansvar for, at boligafgiften bliver betalt. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig udlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 2 år, før ny udlejning kan godkendes. Andelshaveren må først fremleje når man har beboet og været folkeregistertilmeldt til en lejlighed i mindst 2 år umiddelbart forud for fremlejen.

Stk. 2 Fremleje eller –lån af enkelte værelser i andelsboligen, kan ligeledes ske i samme omfang som lejere må fremleje efter lejeloven. Dette kræver ikke anmeldelse eller betaling af gebyr. I tilfælde af fremleje eller – lån af enkelte værelser, er andelshaver forpligtet til at fremvise boligen for bestyrelsen med 8 dages varsel med henblik på, at bestyrelsen kan vurdere om der reelt er tale om værelsesudlejning.

Stk. 3 Bestyrelsen kan i alle tilfælde nægte tilladelse til udleje/udlån, hvis:

- Bestyrelsen tidligere har haft alvorlige problemer med samme fremlejer
- Bestyrelsen skønner, at der er tale om erhvervs-mæssig udlejning
- Andelshaveren har restancer, og der ikke er truffet aftale om betaling
- Det samlede antal personer i en bolig vil overstige antallet af beboelsesrum
- Bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse

Stk. 4 Andelshavere må i øvrigt foretage korttidsudlejning via AirBnB, etc. under følgende vilkår:

- 1) Summen af udlejningsdage på et kalenderår må ikke overstige 42, svarende til 6 uger. Antallet af udlejningsdage er lig antallet af overnatninger. Antallet af lejedage (overnatninger) for en lejeperiode, beregnes som antallet af datoer i perioden fra og med lejens start, til og med datoen for lejens ophør, minus 1.

Beregningseksempel: En weekendleje strækker sig fra fredag. d.21/4- søndag.d.23/4.

Lejeperioden dækker over 3 datoer; 21/4, 22/4, 23/4. Antallet af lejedage (overnatninger) er derfor  $3-1=2$ .



- 2) Lejeperioden for det enkelte lejeforhold skal være på minimum 2 sammenhængende overnatninger.
- 3) Fremlejeperioder må ikke overlappe.
- 4) Ind- og udtjekning skal ske i tidrummet 07:00-23:00.
- 5) Det er fremlejers (andelshavers) ultimative ansvar, at lejer overholder foreningens vedtægter og husorden. Derfor påhviler det fremlejer (andelshaver), at informere lejer om disse forhold. Hvis lejer overtræder foreningens vedtægter eller husorden, kan bestyrelsen tage beslutning om øjeblikkeligt ophør af lejeforholdet, uanset omkostninger for fremlejer.
- 6) Det er fremlejers (andelshaver) ultimative ansvar, at informere lejer om brug af fællesarealer og affaldshåndtering. Fremlejer (andelshaver) kan af AB-Jæger opkræves et gebyr, hvis lejeforholdet påfører AB-Jæger økonomiske, administrative, drifts- eller vedligeholdelsesmæssige omkostninger.
- 7) Fremlejer (andelshaver) skal mindst 3 dage inden lejeforholdets påbegyndelse, advisere naboerne om fremlejen på opslagstavlen i opgangen. Adviseringen skal ske på den af bestyrelsen anviste måde og indeholde de oplysninger, som bestyrelsen fastsætter.
- 8) Fremlejer (andelshaver) skal mindst 3 dage inden lejeforholdets påbegyndelse indberette lejeforholdet, gennem et digitalt system som bestyrelsen udformer og opretter. Fremlejer (andelshaver) er forpligtet til at afgive de oplysninger som bestyrelsen forlanger, herunder oplysninger om lejers identitet, og lejens størrelse.
- 9) Det er ikke tilladt at fremleje gennem AirBnB, hvis man samtidigt fremlejer på anden vis, jf. § 3, stk. 4 og § 11.
- 10) Følgende bestemmelse går forud for de øvrige regler i vedtægternes § 11, hvorfor der ved fremleje via AirBnb etc. bl.a. ikke stilles krav om, at man skal opfylde lejens regler omkring fremleje. Andelshaver skal ikke have beboet lejligheden i min. 2 år, ligesom der ved fremleje via AirBnb etc. ikke betales et gebyr på kr.1875,00 til foreningen.
- 11) Overtrædelse af en eller flere af ovenstående betingelser betragtes som væsentlig misligholdelse, der kan medføre eksklusion, jf. § 20. Bestyrelsen kan yderligere med øjeblikkelig varsel inddrage andelshavers ret til at fremleje gennem AirBnB etc., mv. i en af bestyrelsen fastsat periode. Såfremt en andelshaver udlejer eller annoncerer sin lejlighed til leje, efter at være gjort bekendt med at bestyrelsen har inddraget retten til fremleje efter disse bestemmelser, vil dette ligeledes kunne medføre eksklusion, jf. § 20.

## § 12

### Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Det er efter foreningens stiftelse tilladt alle beboere at holde husdyr, såfremt de ikke er til gene for andre beboere.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- Stk. 4 Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke ophører efter påkrav med syv dages varsel, afgivet ved anbefalet brev fra bestyrelsen eller administrator, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen, og medfører sanktioner som nævnt i § 20.

## § 13

### Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen, efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. 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 andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytte af bolig, eller til egne børn, søskende, forældre, eller til en samlever, der har haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse i lejligheden med andelshaveren i mindst 2 år op til dato for overdragelsen. Bytning i medfør af denne bestemmelse kan kun ske internt i foreningen, og kun såfremt begge andelshavere har været medlemmer af foreningen i mindst 3 år, og ikke har foretaget bytte inden for de sidste 2 år. Ved bytte må de tilbyttede andelsboliger ikke sælges, i de første 6 måneder efter byttet.
- B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der ønsker at erhverve med henblik på sammenlægning prioriteres først. Såfremt flere eller ingen ønsker at købe til sammenlægning, prioriteres den, der har været andelshaver længst tid i sin nuværende andelsbolig. Såfremt flere har været andelshavere lige lang tid prioriteres dernæst den, som har længst uafbrudt anciennitet som andelshaver i foreningen, og til sidst prioriteres den, som har haft folkeregisteradresse længst tid, uafbrudt i en af foreningens ejendomme. Fortrinsretten i henhold til dette afsnit er – udover ved sammenlægning - betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

- C) Rækkefølgen fastlægges således:
- 1.a. Sammenlægning
  - 1.b. Den der længst har været andelshaver i den lejlighed, pågældende sidst har erhvervet.
  - 1.c. Har flere erhvervet på samme dato, gives fortrinsret til den der længst tid har været andelshaver i foreningen.
  - 1.d. Har flere været andelshavere lige længe, gives fortrinsret til den der længst har haft folkeregisteradresse, i en lejlighed i foreningen.
  - 2.a. Uanset bestemmelserne i pkt. 1 gives fortrinsret ved køb til sammenlægning, dog kun op til et samlet lejlighedsareal på 150 m<sup>2</sup>, iht. det i foreningen registrerede antal m<sup>2</sup>.
  - 2.b. Ønsker flere at købe til sammenlægning, gives fortrinsret iht. bestemmelserne i pkt. 1.
- D) 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 ventelister, herunder om gebyr for indtegning, 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 om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- E) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for håndtering af overdragelsesprocessen i foreningen, samt administration af ventelisten, herunder kan bestyrelsen fastsætte et depositum eller gebyr for at blive indtegnet på en venteliste. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at fravige ventelistereglerne, hvis sociale hensyn taler herfor.
- Stk. 4 Når en andelsbolig har været udbudt på venteliste en gang, vil den ikke skulle udbydes på ny, selvom sælger efterfølgende accepterer ændrede vilkår.
- Stk. 5 Det er en forudsætning for at stå på en venteliste i foreningen, at man har meddelt den ventelisteansvarlige sin e-mailadresse, da alle opslag om ledige lejligheder vil blive fremsendt elektronisk, med angivelse af tid og sted for besigtigelse, samt pris mv. I opslaget noteres en frist, som skal overholdes for at gøre brug af sin venteliste anciennitet. Lejligheden skal ikke senere igen udbydes til foreningens ventelister, selvom den evt. handles til en lavere pris, end den har været tilbudt til interesserede på foreningens ventelister.
- Stk. 6 Ved salg af en andel skal der ske fremvisning af lejligheden.
- Stk. 7 Den interne ventelisteanciennitet fastsættes efter overdragelsesdato for sidste overdragelse jf §13 stk 2 af pågældende andel.
- Stk. 8 Andelshavers interne ventelisteanciennitet nulstilles ved alle former for overdragelser med undtagelse af forholdene beskrevet i litra A, B
- A) Andelshavers interne anciennitet nulstilles ikke såfremt overdragelse sker ifm. med optagelsen af samlever på andelsbevis, jf. §3, stk 6 og 7

B) Hvis flere andelshavere er optaget på samme andelsbevis jf. §3, stk 6 og 7, og en af disse andelshaverne udtræder som medlem af foreningen, nulstilles den tilbageblivende andelshavers anciennitet ikke.

Stk. 9 Personer der ønsker at blive optaget på den eksterne venteliste skal være fyldt 18 år. Undtagelse her fra er beskrevet i §13 stk.10.

Stk. 10 Egne børn af andelshavere, som er under 18 år kan optages på den eksterne venteliste. Barnet kan dog ikke benytte sit ventelistenummer til køb af andel før denne er fyldt 18 år.

Der betales det til enhver tid gældende venteliste gebyr for at have barnet stående på ventelisten.  
Når barnet fylder 18 år overgår ventelisteforpligtelser til barnet selv.

#### § 14

#### Pris

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter 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 prifsættelse er bindende, selvom der lovlige kunne have været fastsat en højere pris.

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.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse, på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg eller 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. Badeværelser kan kun give anledning til forbedring, såfremt der enten foreligger ibrugtagningstilladelse, - eller såfremt disse er behørigt registreret i BBR uden egentlig byggesag.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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 på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, og forestås af en professionel vurderingsmand, valgt af bestyrelsen.
- Stk. 5 Ved salg af enhver andelsbolig skal der foretages syn af andelslejlighedens EL- og VVS-installationer af en autoriseret EL- og VVS-installatør. Omkostninger hertil betales af sælger. Eftersyn sker af en autoriseret elektriker og VVS'er, der er udpeget af bestyrelsen. Alle ulovligheder skal udbedres af sælger inden overdragelse kan sættes i gang. Der skal sendes dokumentation for udbedring til administrator, der herefter kan udbyde lejligheden i salg.
- Stk. 6 Når en lejlighed overdrages, overtager køber ansvaret for lejlighedens indvendige tilstand og alle udførte forbedringer, jf. §§ 9-10. Foreningen overtager ikke nogen del af ansvaret for forhold, der vedrører andelshaveren, ved at lade lejligheden gennemgå af foreningens vurderingsmand, jf. § 14, stk. 4, ved at forlange el- og VVS-syn, jf. § 14, stk. 5, ved at godkende købsaftalen eller ved andre dispositioner i forbindelse med handlen. Et eventuel krav fra foreningen i henhold til §§ 9-10 kan således rettes imod den til enhver tid værende andelshaver. Et eventuelt krav imod tidligere andelshavere bliver herefter et mellemværende imellem køber og sælger, uden at foreningen bliver del af den sag.
- Stk. 7 Ved etablering af enhver forbedring oven på det eksisterende gulv, skal det underliggende bjælkelag undersøges for råd og svamp, såfremt det ikke er gjort tidligere. Dette gælder f.eks. i forbindelse med etablering af nyt køkken, bad eller lægning af nye gulve. Undlades undersøgelsen for råd og svamp, kan arbejderne ikke medregnes som forbedringer, ved senere salg af andelsboligen.
- Stk. 8 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.

Det er den nuværende andelshavers ansvar, at en ibrugtagningstilladelse foreligger inden et lejlighedssalg kan gennemføres, såfremt der er foretaget arbejder i lejligheden af nuværende eller tidligere andelshavere, hvor ibrugtagningstilladelse er et krav

## § 15

- Fremgangsmåde**
- Stk. 1 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 køber 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, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Køber 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 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. 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 Ejerskiftet berigtiges på den af bestyrelsen angivne måde igennem administrator. Køber betaler et gebyr til udarbejdelse af købsaftale mv. som forestås af administrator. Endvidere betaler

køber et indmeldelsesgebyr til foreningen på kr. 3.000. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens, og/eller administrators arbejde med udfærdigelse af handelsdokumenter, ekspedition til ventelister og afregning, herunder afregning til pant- eller udlægshavere, og ved tvangssalg eller –auktion.

- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehaver - 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 køberens 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 købers overtagelse af andelsboligen skal køber gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelsindsigelser skal indbringes over for sælger og foreningens administrator. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen eller administrator, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Er der ikke senest 6 måneder efter overtagelsesdagen indgået forlig eller indledt retslige skridt imod sælger af køber pga. indsigelser/mangler og med kopi til bestyrelsen og administrator, er foreningen/administrator berettiget til at afregne handlen endeligt over for sælger. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal køber efterfølgende gøre gældende direkte over for sælger.
- Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 21 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber.

## § 16

### Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende

anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. 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 ryddelig gøre 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.

## § 17

- Dødsfald** Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død kan andelsboligen efter godkendelse af bestyrelsen erhverves til fortsat medlemskab af foreningen af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever som indtil dødsfaldet har haft sammenhængende fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år op til dato for dødsfaldet.
  - B) De øvrige under §13, stk. 2 punkt A nævnte personer.
- Stk. 2 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. 3-8 om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 3 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 1, 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 §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”

## § 18

- Samlivsophævelse** Stk. 1 Ved ophævelse af samliv, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- Dog gælder det at den samlever, der skal overtage andelsboligen, skal have haft sammenhængende folkeregister adresse i andelen og fælles husstand med oprindelige andelshaver i mindst 2 år i perioden helt op til samlivsophævelsen.
- Stk. 2 Ved en samlevers fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen er begge samleverne forpligtede til at lade



fortsættende samlever overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 1, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende samlevers overtagelse gennem ægtefælleskifte/samleverskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende samlever i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut. Den udtrædende samlever skal overfor foreningens bestyrelse og administrator, dokumentere at vedkommendes tidligere forpligtelser overfor eventuelt långivende pengeinstitut og evt. udlægshavere ikke længere er gældende, før vedkommende kan slettes som andelshaver i foreningen.

Stk. 3 I tilfælde af samlivsophør, hvor begge parter er optaget som andelshavere på samme andelsbevis jf. §3 stk. 6 og 7, kan den ene part benytte den interne anciennitet til at købe en ny andel jf. bestemmelser i §13 stk. 2 stk. B, mens den anden part forbliver i den originale andel, hvis minimum ét af følgende er krav er opfyldt.

- A) Begge parter har givet samtykke til proceduren, parterne har fælles barn/børn under 10 år og begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 2 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel.
- B) Begge parter har givet samtykke til proceduren, begge parter har været andelshavere og haft sammenhængende fælles husstand og folkeregisteradresse mindst 5 år i nuværende andel op til købsdato for ny andel.

Efter købet af ny andel nulstilles den interne anciennitet for begge parter.

## § 19

**Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

## § 20

**Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, senest 14 dage efter anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

- C) foretager eller annoncerer korttidsudlejning, efter at bestyrelsen har nedlagt forbud mod dette, jf. § 11, stk. 4.
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet. Såfremt der er flere andelshavere anført på et andelsbevis, betragtes disse som en samlet andelshaver, der ekskluderes samlet, uanset om forholdet, der begrundet eksklusion kun kan henføres til den eller flere i kredsen af andelshavere. Såfremt en andelshaver ejer flere andelsboliger, jf. § 3 omfatter eksklusion alle andelsboliger, som den pågældende ejer eller er medejer af.

En eksklusionsbeslutning, der er tiltrådt af mindst 3/4 -dele af bestyrelsen, kan ikke kræves indbragt for en generalforsamling, uanset eksklusionsgrundlaget.

- 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 ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

## § 21

- Generalforsamling**
- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
  - Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af juni med minimum følgende punkter på dagsordenen:
    1. Valg af dirigent og referent
    2. Bestyrelsens beretning
    3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og andelsværdien
    4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse om evt. ændring af boligafgiften
    5. Forslag
    6. Valg af:
      - a) Forperson
      - b) Bestyrelse

- c) Suppleanter
- 7. Valg af revisor
- 8. Eventuelt

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) ¼ af andelshaverne eller
- D) administrator.

Med angivelse af dagsorden.

## § 22

### Indkaldelse m.v.

- 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.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Aflevering til bestyrelsen kan ske på viceværterkontoret til en af viceværterne eller ved fremsendelse af forslag pr. e-mail til bestyrelsens på [kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk](mailto:kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk). Der kan ikke stilles forslag til en ekstraordinær generalforsamling, medmindre betingelsen er opfyldt i § 21, stk. 3
- Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt forslagsstilleren eller dennes stedfortræder er tilstede på generalforsamlingen til at fremføre forslaget og forslaget 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. Forslag skal dog altid være afleveret iht. stk. 2, inden det kan offentliggøres.
- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og myndige husstandsmedlemmer. 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 et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan højst afgive stemme i henhold til 2 fuldmagter.
- Stk. 6 Bilag og forslag m.v. til alle generalforsamlinger, skal, hvis de ikke er vedlagt indkaldelse, være tilgængelige (senest 8 dage inden ordinær og 4 dage inden ekstraordinær generalforsamling) på

foreningens hjemmeside. Desuden skal bilag kunne rekvireres ved henvendelse hos administrator.

Stk. 7. Omdeling af brev eller opsætning af opslag m.v., efter udsendelse af indkaldelse, omkring evt. ændringer til dagsorden eller nye forslag m.v. kan ske med henvisning til, at forslag kan ses på foreningens hjemmeside eller rekvireres hos viceværterne.

### § 23

#### Flertal

Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, vedtages med simpelt flertal.

Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** salg af fast ejendom, **om** nyt indskud, **om** foreningens opløsning, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **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 30%, og **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 30% af den hidtidige boligafgift kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og 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. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor. Beslutninger, som medfører væsentlige ændringer i andelenes værdi kræver enstemmighed.

### § 24

#### Dirigent m.v.

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

Stk. 2 Der tages referat af generalforsamlingen, referatet underskrives af dirigent og bestyrelsespersonen og offentliggøres på foreningens hjemmeside hurtigst muligt efter generalforsamlingen og senest 1 måned efter afholdelsen. Referat skal også kunne rekvireres hos foreningens vicevært på kontoret.

### § 25

#### Bestyrelse

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

### § 26

#### Bestyrelses-

Stk. 1 Bestyrelsen består af en forperson og yderligere 5-10 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

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

- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1-3 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere samt disses 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 1 til 2 næstforpersoner og eventuelt en kasserer.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i det udtrådte medlems anciennitet. Ved forpersonens fratræden fungerer næstforpersonen i forpersonens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fem, 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 eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. 4 Ingen bestyrelsesmedlemmer i A/B Jæger kan fastansættes eller ansættes på fastansat lignende vilkår i A/B Jæger.

## § 28

### Tegningsret

- Stk. 1 Foreningen tegnes af forpersonen og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, eller næstforpersonen og 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.
- Stk. 2 Bestyrelsen kan meddele prokura til et eller flere medlemmer.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan omlægge eksisterende realkreditlån, banklån og andre lån.

## § 29

### Administration

- Stk. 1 Foreningen antager en administrator, der har tegnet sædvanlig ansvarsforsikring. Beslutning om at opsiges administrator kan – bortset fra i tilfælde af misligholdelse – alene træffes af generalforsamlingen.

- Stk. 2 Administrator forestår ejendommens økonomiske drift. Denne ansættes af bestyrelsen og generalforsamlingen. Bestyrelsen træffer beslutning om administrators opgaver og beføjelser.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

### § 30

#### Kommunikation

- Stk. 1 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk post-adresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.
- Stk. 2 Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.
- Stk. 3 Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.
- Stk. 4 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.
- Stk. 5 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

### § 31

#### Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 1. januar til 31. december.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

### § 32

**Revision** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

### § 33

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

### § 34

**Opløsning** Stk. 1 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 andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Ændret og tilrettet iht. Generalforsamling den 22. juni 2022 § 3, 9, 10, 13, 17, 18, 22, 26 samt tilføjelse af forord.

Ændret og tilrettet iht. Generalforsamling den 12. november 2020 § 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 20 og 26.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 3. juni 2019, og til erstatning af den tidligere vedtægt fra den stiftende generalforsamling den 24. juni 1993, med efterfølgende ændringer, samt senest § 10 og 26 d. 27. juni 2023.

I bestyrelsen:

## Marc Cedenius

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Marc Cedenius  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: 2e5c2b4a-1d62-4204-889f-fc40a0f5a1c6  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 09:21:02  
Underskrevet med MitID



## Torsten Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thorsten Preben Lorentzen Pedersen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: 143ff6eb-e56f-4f46-96dc-ffca03250625  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 10:11:25  
Underskrevet med MitID



## Kim Boesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Rom Boesen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: fd5fc7b9-1abd-44df-a0c6-c8df791043e0  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2023 kl.: 10:14:32  
Underskrevet med MitID



## Andreas H. Høeg-Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Andreas Holck Høeg-Petersen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: ab330998-eeef-4d72-a468-754c9fc7f3cf  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 13:28:06  
Underskrevet med MitID



## Anna Kristiane Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anna Kristiane Mortensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: e3d76eb8-cddd-447b-ae17-c2dd0db87fad  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 21:00:09  
Underskrevet med MitID



## Simone Lykke Vestergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Simone Lykke Vestergaard  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: 7dd7a9fc-5b2a-41ef-8434-69b28d25b0a3  
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 15:04:09  
Underskrevet med MitID



## Thor Gosbjørn

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Illian Thor Gosbjørn  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: 902900a7-9f51-4855-a5e6-2112972bbab8  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 07:10:29  
Underskrevet med MitID



## Ilan Scheftelowitz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ilan David Scheftelowitz  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jæger  
ID: c19861e2-db58-455d-ac18-5757b24de3e4  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 11:34:27  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johan Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johan Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Jæger

ID: 5522b7bd-9552-4bd0-9f47-3c250d56d5c7

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 07:10:50

Underskrevet med MitID



## Randa Sebelin

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Randa Ruben Jaber Sebelin

Forperson

På vegne af A/B Jæger

ID: c01635a3-5c6e-4ca3-92fd-be637b0f14a8

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2023 kl.: 08:50:39

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a4cf5axxWYK250345866

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).