

**VEDTÆGTER FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN  
VIBEKEVANG**



**Senest ændret på den ekstraordinære  
generalforsamling den 22. november 2018.**

## **§ 1 NAVN OG HJEMSTED**

### **§ 1**

- (1.1) Foreningens navn er andelsboligforeningen Vibekevang.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

## **§ 2 FORMÅL**

### **§ 2**

- (2.1) Foreningens mål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr.nr. 5122, 5124, 5128, 5130 (Trekanten), 5131, 5133, 5135, 5139, 5140, 5145, 5166, 5180, 5183 og 5184, alle Udenbys Klædebo Kvarter.

## **§ 3 MEDLEMMER**

### **§ 3**

- (3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, er myndig, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en andelslejlighed i foreningens ejendomme, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelslejligheden på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelslejligheden er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelslejligheden, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelslejligheden til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelslejligheden ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelslejligheden, og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelslejligheden efter denne bestemmelse finder §§ 13, stk. 2, litra B, C, D og E samt § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelslejligheden.
- (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter andelslejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager andelslejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

- (3.4) Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11. Denne bestemmelse er ikke til hinder for, at en andelshaver midlertidigt har to lejligheder i forbindelse med flytning eller sammenlægning.
- (3.5) Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage lejligheden som andelslejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af lejligheden efter denne bestemmelse finder §§ 13, stk. 2, litra B, C, D og E samt § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at foreningens medlemmer kan indstille hver én kandidat til lejligheden, og der trækkes da lod mellem de indstillede kandidater, som kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 1. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

#### **§ 4 INDSKUD**

##### **§ 4**

- (4.1) Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. 1.000,- for en 2-værelses samt kr. 1.500,- for en 3-værelses.
- (4.2) Indskuddet skal betales kontant.
- (4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

#### **§ 5 HÆFTELSE**

##### **§ 5**

- (5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendomme, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i foreningens formue, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

- (5.3) Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6 ANDEL**

### **§ 6**

- (6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal. Fordelingstallet for de enkelte andele er arealet, således som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling (med eventuelle senere sammenlægninger). Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.
- (6.2) Andelslejligheden 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.
- (6.3) Andelslejligheden kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv.
- (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.

## **§ 7 BOLIGAFTALE**

### **§ 7**

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hvert medlem oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v.
- (7.2) En andelslejlighed må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelslejligheden og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

## **§ 8 BOLIGAFGIFT**

### **§ 8**

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelslejligheder fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- (8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelslejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- (8.4) Som almindeligt depositum indbetales et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse betaler dog ikke noget depositum.

## **§ 9 VEDLIGEHOLDELSE**

### **§ 9**

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inden i andelslejligheden, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele af tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, el og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Af hensyn til vandbesparelse har andelshaveren en særlig vedligeholdelsespligt af pakninger og cisterner. Defekte dele skal repareres eller udskiftes straks, når problemet opstår. Medlemmet i andelsboligforeningen skal, efter opslag i opgangene eller efter anden meddelelse, med 8 dages varsel give bestyrelsen eller dennes repræsentanter adgang til andelslejligheden til kontrol af pakninger, cisterner og andre forhold vedrørende andelen.
- (9.2) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelslejligheden med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have o.lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- (9.3) En andelshaver har pligt til at foretage de indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren er endvidere forpligtet til at acceptere, at arbejder udføres i andelshaverens lejlighed, når andelsboligforeningen skal udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder. Såfremt

andelshaveren har foretaget egne installationer, som f.eks. inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, påhviler det andelshaveren at afholde eventuelle ekstraomkostninger forbundet med adgang til installationerne samt efterfølgende reetablering.

- (9.4) En andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelslejligheden.
- (9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure, carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelslejlighederne, udskiftning af etageadskillelsen, medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen e.lign., og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelslejligheden.
- (9.6) Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden for den fastsatte frist, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejderne udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

## **§ 10 FORANDRINGER**

### **§ 10**

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelslejligheden. Forandringer, der kræver byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Det er ikke tilladt at installere badekar, vaskemaskine eller tørretumbler i lejligheden.
- (10.2) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for forelagte eller godkendte forandringers forsvarlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- (10.3) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

- (10.4) Vurderer bestyrelsen, at en ansøgt forandring vil stride mod stk. 1, 3. pkt., eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse mod forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.5) Bestyrelsen kan til enhver tid kræve, at der indhentes sagkyndig bistand for afklaring af krav til og/eller vurdering af en ansøgt forandring.
- (10.6) Andelshavere i omkringliggende lejligheder er forpligtet til at give adgang til lejligheden, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst muligt gene for de berørte andelshavere, og reetablering i de omkringliggende lejligheder skal ske inden for en rimelig frist. Andelshaveren er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Adgang til de omkringliggende lejligheder skal varsles med 4 uger.
- (10.7) Alle omkostninger, som en forandring måtte medføre, påhviler andelshaveren. Til sådanne omkostninger henregnes også foreningens (bestyrelsens) udgifter til eventuel sagkyndig bistand efter stk. 5 samt eventuelle ekstraomkostninger som anført i § 9, stk. 3.

## **§ 10a SAMMENLÆGNING**

### **§ 10a**

- (10a.1) Det er tilladt at sammenlægge to andelslejligheder til én andelslejlighed på følgende vilkår:
- A) Det er kun andelslejligheder i samme opgang, som kan lægges sammen.
  - B) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen, skal afholdes af den erhvervende andelshaver.
  - C) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelslejlighed ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
  - D) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelslejligheden. Byggearbejder skal iværksættes uden ugrundet ophold, efter at byggetilladelse er modtaget. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
  - E) Den sammenlagte andelslejlighed betragtes i alle henseender som én andel.

F) En andelshaver, der har overtaget en andelslejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over to andelslejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen. I den mellemliggende periode må andelslejlighederne alene bebos af andelshaveren, og der må således ikke ske fremleje eller lignende overdragelse af brugsretten til andre.

(10a.1) Såfremt vilkårene for sammenlægning i stk. 1 ikke overholdes, kan det medføre eksklusion, jf. vedtægternes § 20, stk. 1, således at andelshaverens brugsret til den tilkøbte andelslejlighed bringes til ophør, og bestyrelsen disponerer efter vedtægternes § 20, stk. 2.

(10a.3) Udvidelse med repos, hems og arkivrum kan, hvis byggemyndighedernes godkendelse foreligger, tillades af bestyrelsen på de vilkår, der fastsættes af denne. Ved udvidelse med repos, hems, samt arkivrum, opkræves der varmebidrag for det areal, der udvides med. Samtlige udgifter i forbindelse med udvidelsen afholdes af andelshaveren.

## **§ 11 FREMLEJE**

### **§ 11**

(11.1) En andelshaver, der har boet i andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller – låne sin andelslejlighed med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelslejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejeteren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen og herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. Andelshaveren skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige adresse i fremlejeperioden og fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

(11.2) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

## **§ 12 HUSORDEN**

### **§ 12**

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser som husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.



## § 13 OVERDRAGELSE

### § 13

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte andelsforeningen, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. 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 lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linje (andelshaverens børn, børnebørn, oldebørn, forældre, bedsteforældre, oldeforældre), andelshaverens bror eller søster, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
  - B) Andelshavere, der efter § 10a kan og i øvrigt ønsker at sammenlægge deres egen lejlighed med den fraflyttede andelshavers.
  - C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til litra C) er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres, således at denne lejlighed først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B, C, D og E, og derefter til en person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af foreningen, jf. litra F.
  - D) Andelshaveres børn, der er indtegnet på liste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
  - E) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten.
  - F) Andre der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- (13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller andelshaveren ønsker at sælge en andel og lejlighed under den maksimalt lovlige pris til en person indstillet af andelshaveren i henhold til § 13.2 litra F, kan andelshaveren vælge at sænke prisen, uden at andel og lejlighed igen skal udbydes på ventelisten i henhold til § 13.2, litra A-E.

## § 14 PRIS

### § 14

- (14.1) Prisen for en andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier.
- A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Andelens 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 foreningen gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - B) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C) Værdien af inventar, der re særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsesprisen, alder og slitage.
- (14.2) Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.3) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre fastsættes af bestyrelsen på baggrund af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpegede arkitekt/vurderingsmand med kendskab til andelsboligforeninger. Honorar til arkitekt/vurderingsmand afholdes af den fraflyttende andelshaver.
- (14.4) Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn fortaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles den ene part fuldt ud, idet han herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har medhold ved skønnet.
- (14.5) Der skal ved enhver overdragelse fremlægges erklæring fra en af bestyrelsen anvist autoriseret VVS- og el-installatør om, at andelslejlighedens VVS- og elinstallationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved andelslejlighedens VVS- og elinstallationer, der foretages af den af bestyrelsen anviste autoriserede VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver.

## § 15 FREMGANGSMÅDE

### § 15

- (15.1) 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 overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal blandt andet indeholde en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) 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 et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Køberen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskema om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i oplysningerne.
- (15.3) Bestyrelsen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmæglere mm., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion
- (15.4) Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, som efter fradrag af sine tilgodehavender afregner overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. 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 o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.
- (15.5) Snarest muligt efter køberens overtagelse af andelslejligheden, skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

- (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget af køberen.

## **§ 16 UBENYTTTEDE ANDELSLEJLIGHEDER**

### **§ 16**

- (16.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og lejligheden og de vilkår overdragelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelslejligheden efter denne bestemmelse, finder §§ 13, stk. 2, litra B, C, D, og E samt § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelslejligheden. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelslejligheden i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelslejligheden samt udlevere nøgler til andelslejligheden til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelslejligheden berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

## **§ 17 DØDSFALD**

### **§ 17**

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter § 17, stk. 1, kan andelslejligheden erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år
  - B) Personer, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linje (andelshaverens børn, børnebørn, oldebørn, forældre, bedsteforældre, oldeforældre) samt andelshaverens bror eller søster.
- (17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelslejligheden til de efter forudgående stykker berettigede personer, finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse.
- (17.4) Er lejligheden ikke overtaget efter disse regler eller fraflyttet senest d. 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og lejligheden og de vilkår, overdragelsen skal ske på. Ved overdragelse af

andelslejligheden efter denne bestemmelse finder §§ 13, stk. 2, litra B, C, D og E samt § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelslejligheden.

## **§ 18 SAMLIVSOPHÆVELSE**

### **§ 18**

- (18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelslejligheden, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.
- (18.3) Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelslejligheden skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade den fortsættende ægtefælle overtage lejligheden gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil, eller overdragelse i henhold til § 18, stk. 2 finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse dog bortset fra § 15, stk. 4-6 om indbetaling og afregning af overdragessum, idet fortsættende ægtefælle indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§ 19 OPSIGELSE**

### **§ 19**

- (19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelslejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-18 om overdragelse af andelen.

## **§ 20 EKSKLUSION**

### **§ 20**

- (20.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til andelslejligheden til ophør i følgende tilfælde:
- A) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art senest 3 dage efter, af skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningens administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

- B) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6.
- C) Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
- E) Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overdragelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelslejligheden efter denne bestemmelse finder §§ 13, stk. 2, litra B, C, D og E samt § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelslejligheden. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelslejligheden i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelslejligheden samt udlevere nøgler til andelslejligheden til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelslejligheden berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

## **§ 21 DIGITAL KOMMUNIKATION**

### **§ 21**

- (21.1) Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, når andelshaveren har ønsket det, jf. stk. 2, og medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.
- (21.2) Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, er andelshaveren forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.
- (21.3) Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

## **§ 22 GENERALFORSAMLING**

### **§ 22**

- (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.
  2. Godkendelse af referat.
  3. Bestyrelsens beretning.
  4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetningsamt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
  5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  6. Forslag.
  7. Valg til bestyrelse og suppleant.
  8. Valg af administrator og revisor samt kritisk revisor.
  9. Eventuelt.
- (22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af foreningens medlemmer eller 3 medlemmer af bestyrelsen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **§ 23 INDKALDELSE**

### **§ 23**

- (23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dages. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig digital kommunikation, jf. § 21, stk. 2, kan indkaldelse med bilag med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren i overensstemmelse med § 21, stk. 1.
- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

- (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 og tage ordet i generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller 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.
- (23.5) Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## **§ 24 FLERTAL**

### **§ 24**

- (24.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2, dog skal altid mindst 1/10 af foreningens medlemmer være til stede.
- (24.2) Vedtagelse af forslag om nyt indskud, regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften og vedtægtsændringer kræver, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af foreningens medlemmer til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal hvor mange der er mødt.
- (24.3) Forslag om salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige medlemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst ¾ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst ¾ flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- (24.4) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

## **§ 25 DIRIGENT**

### **§ 25**

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.



- (25.2) Referat eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## **§ 26 BESTYRELSE**

### **§ 26**

- (26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningens og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## **§ 27 BESTYRELSESMEDLEMMER**

### **§ 27**

- (27.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand og kasserer udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter.
- (27.2) Som bestyrelsens medlemmer og – suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- (27.3) Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges 1 år ad gangen.
- (27.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

## **§ 28 MØDER**

### **§ 28**

- (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 særinteresser i sagens afgørelse.
- (28.2) Sekretæren skriver referat for bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- (28.4) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- (28.5) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

## **§ 29 TEGNINGSRET**

### **§ 29**

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 30 ADMINISTRATION**

### **§ 30**

- (30.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (30.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

## **§ 31 REGNSKAB**

### **§ 31**

- (31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af en eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret løber fra 1. januar til 31. december.
- (31.2) I forbindelse med fremlæggelse af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling jf. § 14. Forslaget anføres som note i regnskabet.

## **§ 32 REVISION**

### **§ 32**

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

- (32.2) Generalforsamlingen vælger desuden for 2 år ad gangen blandt andelshaverne en kritisk revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en suppleant for den kritiske revisor.

### **§ 33 UDSENDELSE AF REGNSKAB OG BUDGET**

#### **§ 33**

- (33.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidigt med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **§ 34 OPLØSNING**

#### **§34**

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestår af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

*Således vedtaget på den ekstra ordinære generalforsamling d. 30. januar 2002, ændret på den ordinære generalforsamling d. 10. februar 2011, ændret på den ordinære generalforsamling den 28. januar 2014, ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2015, ændret på den ordinære generalforsamling d. 15. maj 2017 og senest ændret ved en fuld revidering på den ekstraordinære generalforsamling den 22. november 2018.*