

**Vedtægter**  
**for**  
**ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I**  
**Skovlyst, 4000 Roskilde**

**Vedtaget på ordinær generalforsamling 5. oktober 2022**

---

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

## Foreningen

### § 1 Navn og hjemsted

#### 1.1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Herregårdsparken I.  
Foreningens CVR.nr.: 26 73 50 41.

#### 1.2

Foreningens hjemsted er i Roskilde Kommune.

### § 2 Formål

#### 2.1

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr.1 L og 1 U, beliggende Himmelev by, Himmelev.

### § 3 Medlemmer

#### 3.1

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.

#### 3.2

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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.

#### 3.3

Foreningen kan fremsende meddelelser og informationsmateriale med tilhørende bilag digitalt til andelshaverne, herunder nyhedsbreve, indkaldelser med bilag til generalforsamlinger, opkrævninger.

Materiale til alle eller grupper af andelshavere kan også gøres tilgængeligt på foreningens hjemmeside eller i anden digital form.

Uanset den valgte form anses informationen på denne måde som fremsendt til andelshaverne.

En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid er orienteret om sin aktuelle e-mailadresse.

Andelshavere, som inden indsættelsen af bestemmelsen om digital kommunikation i foreningens vedtægter modtager informationen på papir, har ret til at fortsætte hermed.

Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid sendes eller overbringes som papirbrev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

## § 4 Indskud

### 4.1

Indskud udgør et beløb, svarende til:  
Kr. 136.177 for boligtype 2-rum, 1. sal  
Kr. 140.182 for boligtype 2-rum, stuetage  
Kr. 185.241 for boligtype 3-rum  
Kr. 223.290 for boligtype 4-rum

### 4.2

Indskuddet skal indbetales kontant.

## § 5 Hæftelse

### 5.1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. 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 ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

### 5.3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6 Andel

### 6.1

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

### 6.2

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.

### 6.3

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 pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

### 6.4

Overdragelsesaftalen mellem sælger og køber er dokumentation for købers erhvervelse af andelen og dermed ret og pligt til at bebo den pågældende bolig. Der udstedes ikke særskilt andelsbevis.

## Andelsboligen

## § 7 Benyttelse af andelsboligen

### 7.1

En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan dog tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og at det pågældende erhverv ikke er udelukket efter offentlige forskrifter.

## 7.2

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

## 7.3

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

## 7.4

En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, 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

## 8.1

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

## 8.2

Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:

- A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår disse udgifter og indtægter:
1. renter og afdrag på lån bortset fra renter og afdrag på lån optaget til finansiering af udskiftning og vedligeholdelse af bebyggelsens gasfyr
  2. renter og afdrag på lån optaget til finansieringen i forbindelse med udskiftning af bebyggelsens varmekilde til anden varmekilde end gas
  3. ejendomsskatter
  4. forsikringer
  5. vedligeholdelse og fornyelse bortset fra udgift til udskiftning og vedligeholdelse af bebyggelsens gasfyr
  6. henlæggelse og renter heraf til vedligeholdelse og fornyelse bortset fra henlæggelse og renter heraf til udskiftning og vedligeholdelse af bebyggelsens gasfyr
  7. bidrag til grundejerforeningen
  8. renter af foreningens likviditet
- B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

## 8.3

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

## 8.4

Boligafgiften betales månedligt forud den første hverdag i måneden. Andelshaverne er pligtige til at tilmelde sig Betalingsservice eller tilsvarende opkrævningssystem efter bestyrelsens beslutning.

Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## 8.5

Forbrugsudgifter (inkl. faste gebyrer) i boligerne er ikke omfattet af boligafgiften. Andelshaveres forbrug af varme, elektricitet, vand/ vandafledningsafgift, telefoni, TV, fibernet, internet etc. betales således af andelshaverne efter eget forbrug.

Vand/ vandafledningsafgift betales til andelsboligforeningen, som afregner det samlede forbrug til leverandøren. De øvrige forbrugsudgifter betales af andelshaverne direkte til leverandøren.

## § 9 Vedligeholdelse

### 9.1

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom:

- indvendige døre samt herunder låse og åbne- og lukkemekanismer
- udvendige døre for så vidt angår den indvendige vedligeholdelse
- vinduer for så vidt angår den indvendige vedligeholdelse samt herunder låse og åbne- og lukkemekanismer
- alle hårde hvidevarer
- gulve og indvendige trapper
- køkkenborde og -skabe
- sanitet og indretning i øvrigt i bad og toilet
- synlige vandrør
- væg- og gulvfliser
- synlige dele af el-installationen (herunder kontakter, ledningsudtag, faste lamper), dog ikke sikkerhedsrelæ

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

### 9.2

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde terrasse- og haveareal, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, samt fælles eller egne hegn.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen.

### 9.3

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

### 9.4

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

### 9.5

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger og skure samt fælles anlæg.

Andelsboligforeningen er således ansvarlig for vedligeholdelse af den ikke synlige del af boligens el-installationen samt udskiftning af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, dog bortset fra synlige vandrør, udskiftning af etageadskillelsen - medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen - og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.

### 9.6

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. vedtægtens bestemmelser om eksklusion.

## § 10 Forandringer

### 10.1

En andelshavers ønske om at foretage forandringer af andelsboligen, inde og/eller ude, skal ansøges skriftligt. Andelshaveren er ikke berettiget til at foretage forandringer før end bestyrelsen skriftligt har meddelt tilladelse.

Bestyrelsen kan nægte at godkende en ansøgning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Håndværksarbejde, som kræver autorisation, skal udføres af autoriseret håndværker.

Tilladelse kan gøres betinget af, at der, inden arbejdet udføres, forevises byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter.

Tilladelse kan endvidere gøres betinget af, at faktisk udførte arbejder, der ikke er i overensstemmelse med tilladelsen, reetableres for andelshaverens regning, efter bestyrelsens vurdering eventuelt senest ved andelshaverens fraflytning.

#### 10.2

Bestyrelsen skal skriftligt godkende forandringer af andelsboligen, der inde og/eller ude ønskes udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov.

Håndværksarbejde, som kræver autorisation, skal udføres af autoriseret håndværker.

Tilladelse kan gøres betinget af, at der sker reetablering for andelshaverens regning ved andelshaverens fraflytning.

#### 10.3

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til egen bolig, 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.

#### 10.4

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

#### 10.5

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden for behandling af sager om forandringer. Forretningsordenen offentliggøres på foreningens hjemmeside.

## § 11 Fremleje

### 11.1

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig 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 andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

### 11.2

Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for, at eventuel lovgivning på området overholdes.

## § 12 Husorden

### 12.1

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.

### 12.2

Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

### 12.3

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

## Overdragelse af andelsbolig

### § 13 Overdragelse

#### 13.1

Ønsker en andelshaver at sælge sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at vælge at sælge andelsboligen til: ægtefælle, børn, børnebørn, forældre, søskende, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen eller i forbindelse med bytning af bolig.

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.

#### 13.2

Indstiller andelshaveren efter § 13.1 ingen til at overtage andelsboligen overtager foreningens bestyrelse processen med at finde en køber. Såfremt bestyrelsen ikke inden 8 uger har fundet en køber, kan andelshaveren overtage salgsarbejdet såfremt denne ønsker det. Perioden regnes fra det tidspunkt, hvor andelshaveren har dokumenteret sine udgifter til eventuelle forbedringer af boligen.

Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A) Ventelisten bestående af foreningens andelshavere, som alle gøres bekendt med den ledige andelsbolig. Andelshaverne er prioriteret efter anciennitet i forhold til overtagelse af den andelsbolig, som aktuelt bebos. Den indtil 12. maj 2015 førte interne venteliste går dog forud for anciennitet efter overtagelsesdato. Der foretages lodtrækning hvis flere med samme anciennitet er interesseret i at købe boligen.

Fortrinsretten indebærer, at den andelshaver, som måtte købe den ledige andelsbolig, ikke er berettiget til at sælge sin nuværende andelsbolig til personkredsen nævnt i § 13.1.

- B) Andre, herunder de, der er indtegnet på en ikke-prioriteret interesseliste. Valget af køber træffes af bestyrelsen.

#### 13.3

Såfremt der ikke kan findes en køber, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, skal den køber, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris. De indtegnede på vente- og interesselisten skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som kan opnås til anden side, med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber.

Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på interesselisten, når andelsboligen første gang udbydes, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

#### 13.4

En tegnet laderet i "Ladeforeningen HP" kan af andelshaveren overdrages til ny andelshaver i forbindelse med salg af den pågældende andelsbolig. Værdien fastsættes efter de regler, som Ladeforeningen HP har fastsat i sine vedtægter. Køberen er forpligtet til samtidig med andelsboligen at erhverve laderetten.

Afregningen medtages i overdragelsesaftalen.

### § 14 Pris

#### 14.1

Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal

godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

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, fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af nedskrivning på grund af alder og eventuelt for slitage.
- C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende terrasse- og haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af nedskrivning på grund af alder og eventuelt for slitage.
- D) Værdien af tilpasset løsøre fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af nedskrivning på grund af alder og eventuelt for slitage.

#### 14.2

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 efter et skønnet timeforbrug og til den sats, som beregnes og offentliggøres af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

#### 14.3

Køber og sælger kan ikke i forbindelse med indgåelse af en overdragelsesaftale indgå aftale om handel af løsøre. Aftale herom kan indgås, når overdragelsesaftalen er underskrevet og købesummen er betalt eller sikkerhed er stillet. Løsøre skal værdisættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende og påtegne købers og sælgers aftaler om handel af løsøre i andelsboligen.

#### 14.4

Fastsættelsen af værdien af forbedringer og tilpasset løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af sælger. De enkelte arbejder og anskaffelser skal være dokumenteret med originale bilag.

#### 14.5

Såfremt der efter indgåelsen af overdragelsesaftalen opstår uenighed mellem sælger, køber eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for andelsboligen 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.

### § 15 Fremgangsmåde

#### 15.1

Mellem sælger og køber oprettes af bestyrelsen en skriftlig overdragelsesaftale uanset hvem der sælges til efter § 13.

Aftalen udfærdiges i 3 eksemplarer som underskrives af køber og sælger samt af foreningen efter vedtægtens bestemmelse om tegningsret. Køber, sælger og foreningen modtager hver et eksemplar af den underskrevne aftale.

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 overdragessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, herunder værdien af forbedringer og tilpasset inventar og eventuelt prisnedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og 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 andelsboligforeningens vedtægt, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Køberen 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, eventuelt ved at være 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.

## 15.3

Foreningen kan hos sælger og køber kræve et gebyr for ekspeditionen af overdragelsen, herunder for udarbejdelse af overdragelsesaftale, synsrapport, og markedsføring. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

## 15.4

Senest dagen efter aftalens indgåelse indbetaler køber på foreningens konto i pengeinstitut en udbetaling, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Senest 10 hverdage efter aftalens indgåelse indbetaler køber den resterende del af overdragelsessummen på foreningens konto i pengeinstitut. Alternativt kan køber for så vidt angår restbetalingen overfor andelsboligforeningen stille en *uigenkaldelig bankgaranti*. Bankgarantien skal afløses af kontant betaling senest 5 hverdage før overdragelsesdagen.

## 15.5

Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til sælger.

## 15.6

Bestyrelsen er ved afregning over for sælger berettiget til i 2 måneder at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret efter overdragelsesdatoen samt beløb til sikkerhed for efterbetaling af vandafgift og lignende.

## 15.7

Snarest muligt efter køberens overtagelse af andelsboligen skal køberen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i henhold til overdragelsesaftalen og længst i 2 måneder efter overtagelsen. Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest i forbindelse med restafregningen to måneder efter overtagelsen.

## 15.8

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i denne § skal afregnes senest 5 hverdage efter overtagelsesdagen.

## 15.9

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden for fremgangsmåden ved overdragelse af andelsboliger. Forretningsordenen offentliggøres på foreningens hjemmeside.

## § 16 Ubenyttede andelsboliger

## 16.1

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted efter § 13.1, kan bestyrelsen sælge andelsboligen efter bestemmelserne i §§ 13-15.

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.

## § 17 Dødsfald

### 17.1

I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til umiddelbart at indtræde i afdødes medlemskab med ret og pligt til at bebo andelsboligen og i øvrigt i det hele på uændrede vilkår. Der udfærdiges ikke en overdragelsesaftale efter § 15. På grundlag af en skifteretsattest udfærdiges i stedet en erklæring om overtagelsen, som underskrives af ægtefællen og bestyrelsen på foreningens vegne.

### 17.2

Hvis der ikke efterlades en ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen købes af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder
- C) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre

### 17.3

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen efter § 17.2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse.

### 17.4

Bestyrelsen forestår overdragelsen efter vedtægtens almindelige bestemmelser om overdragelser.

## § 18 Samlivsophævelse

### 18.1

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller 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.

### 18.2

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

### 18.3

Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## § 19 Opsigelse

### 19.1

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.

## Eksklusion

### § 20 Eksklusion

#### 20.1

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
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9
- C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

#### 20.2

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 § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på den interne venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

#### 20.3

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.

## Generalforsamling

### § 21 Generalforsamling

#### 21.1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

#### 21.2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og to stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
6. Forslag
7. Valg
  - a. Formand
  - b. Bestyrelsesmedlemmer
  - c. Suppleanter
  - d. Revisor
8. Eventuelt

## 21.3

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes, når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) 1/4 af andelshaverne eller
- D) administrator

med angivelse af dagsorden med minimum følgende punkter:

- 1. Valg af dirigent
- 2. Valg af referent og to stemmetællere
- 3. Forslag

## § 22 Indkaldelse m.v.

## 22.1

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

Sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling - eller senest en uge inden generalforsamlingen - udsendes den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget (herunder summarisk likviditetsoversigt).

## 22.2

Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

## 22.3

Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.

## 22.4

Adgang til at deltage i og tage ordet på 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.

Personer, som på datoen for generalforsamlingen har erhvervet, men endnu ikke overtaget en andel i foreningen, kan deltage i generalforsamlingen, men ikke tage ordet eller stille forslag.

Administrator og revisor samt andre personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

## 22.5

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver i foreningen. Der kan ikke gives fuldmagt til foreningens bestyrelse. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## § 23 Flertal

## 23.1

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

## 23.2

Beslutninger

**om** vedtægtsændringer,

**om** nyt indskud,

**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 i realkredit uden afdragsfrihed vil kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og

om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

#### 23.3

Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

#### 23.4

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

### § 24 Dirigent m.v. og referat

#### 24.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, referent og stemmetællere.

#### 24.2

Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal offentliggøres på foreningens hjemmeside senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## Bestyrelse

### § 25 Bestyrelse

#### 25.1

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

### § 26 Bestyrelsesmedlemmer

#### 26.1

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

#### 26.2

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

#### 26.3

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

#### 26.4

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

#### 26.5

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.

Genvalg kan finde sted.

Valgte medlemmer og suppleanter fratræder ved fraflytning uanset om andelsboligen ikke samtidig sælges.

26.6

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en kasserer og en sekretær. Formanden kan ikke vælges til disse poster.

26.7

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

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelse bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 27 Møder

27.1

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.

27.2

Der skrives referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

27.3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 28 Tegningsret

28.1

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, dog kan foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening i forbindelse med afgivelse af erklæring om adkomst til begæring for tinglysning af pant, udlæg eller lignende i andelsboliger.

## § 29 Administration

29.1

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator, at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

29.2

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

29.3

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en konto i foreningens navn i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening og hvoraf formanden er den ene.

Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

29.4

Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade foreningens administrative, regnskabsmæssige og juridiske opgaver til en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring ligesom regnskabsmæssige opgaver kan overlades til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma.

29.5

Foreningens regnskabsmæssige bilag skal attesteres af to bestyrelsesmedlemmer i forening og hvoraf formanden er den ene.

29.6

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

## Regnskab og revision

### § 30 Årsrapport

30.1

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 1/7 - 30/6.

30.2

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.

30.3

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

### § 31 Revision

31.1

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

## Opløsning

### § 32 Opløsning

32.1

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

32.2

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.

**Vedtaget på ordinær generalforsamling 5. oktober 2022 til afløsning af vedtægter af 5. maj 2022**

-----

**Vedtægterne godkendes og underskrives digitalt af:**

*Generalforsamlingens dirigent:* Tom Onsberg Henriksen

*Bestyrelsen:*

Erik Villumsen   Hanne Bech Bille   Jette Frigalt   Lasse Gudmundsson   Uffe Nielsen  
formand

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Uffe Krogdal Nielsen	241bc23b-cebe-4f1a-ada7-1c50c330060d	09.10.2022 09:36:48 UTC	Signer authenticated by MitID

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Lasse Gudmundsson	0f7cbc2c-dfdd-462d-a40f-64fcc074d2f3	09.10.2022 17:12:44 UTC	Signer authenticated by MitID

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Onsberg Henriksen	2df992b0-e11d-4cce-876b-423be6912e6b	09.10.2022 14:45:15 UTC	Signer authenticated by MitID

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Lund Villumsen	9208-2002-2-060630324056	09.10.2022 08:49:52 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Bech Bille	9208-2002-2-687103277287	09.10.2022 16:33:21 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jette Margrete Frigalt	9208-2002-2-823565575430	09.10.2022 10:11:43 UTC	NemID POCES

Document reference: 9015506894489

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>