

**VEDTÆGTER FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN ENIGHEDENS  
PARK 1**

## Indholdsfortegnelse:

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

## § 1

### Navn og Hjemsted

(2.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Enighedens Park, Etape 1.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

## § 2

### Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1549 Utterslev kvarter, København, ejerlejl. nr. 2, beliggende Bygmestervej 13-17, 2200 København N.

## § 3

### Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom eller samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn (forældre køb), og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen /erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

(3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, medmindre andelshaveren samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn eller er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, afprøvelse af samlivsforhold eller lignende.

(3.6) Al kommunikation kan ske elektronisk, og alle medlemmer skal tilmeldes foreningens kommunikationsplatform, der fungerer som foreningens kommunikationsværktøj.

## § 4

### Indskud

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til:

Andel nr. 1 - Bygmestervej 13, st. -1	Kr. 365.000, -
Andel nr. 2 - Bygmestervej 13, st. -2	Kr. 377.000, -
Andel nr. 3 - Bygmestervej 13, st. -3	Kr. 377.000, -
Andel nr. 4 - Bygmestervej 13, st. -4	Kr. 410.000, -
Andel nr. 5 - Bygmestervej 13, 1. -1	Kr. 470.000, -
Andel nr. 6 - Bygmestervej 13, 1. -2	Kr. 404.000, -
Andel nr. 7 - Bygmestervej 13, 1. -3	Kr. 405.000, -
Andel nr. 8 - Bygmestervej 13, 1. -4	Kr. 506.000, -
Andel nr. 9 - Bygmestervej 13, 2. -1	Kr. 503.000, -
Andel nr. 10 - Bygmestervej 13, 2. -2	Kr. 433.000, -
Andel nr. 11 - Bygmestervej 13, 2. -3	Kr. 433.000, -
Andel nr. 12 - Bygmestervej 13, 2. -4	Kr. 541.000, -
Andel nr. 13 - Bygmestervej 13, 3. -1	Kr. 525.000, -
Andel nr. 14 - Bygmestervej 13, 3. -2	Kr. 452.000, -
Andel nr. 15 - Bygmestervej 13, 3. -3	Kr. 452.000, -
Andel nr. 16 - Bygmestervej 13, 3. -4	Kr. 565.000,-
Andel nr. 17 - Bygmestervej 13, 4.tv.	Kr. 648.000,-
Andel nr. 18 - Bygmestervej 13, 4.th.	Kr. 648.000,-
Andel nr. 19 - Bygmestervej 15, st.tv.	Kr. 464.000,-
Andel nr. 20 - Bygmestervej 15, st.th.	Kr. 464.000,-
Andel nr. 21 - Bygmestervej 15, 1.tv.	Kr. 499.000,-
Andel nr. 22 - Bygmestervej 15, 1.th.	Kr. 501.000,-
Andel nr. 23 - Bygmestervej 15, 2.tv.	Kr. 535.000,-

Andel nr. 24 - Bygmestervej 15, 2.th.	Kr. 535.000,-
Andel nr. 25 - Bygmestervej 15, 3.tv.	Kr. 560.000,-
Andel nr. 26 - Bygmestervej 15, 3.th.	Kr. 558.000,-
Andel nr. 27 - Bygmestervej 15, 4.tv.	Kr. 748.000,-
Andel nr. 28 - Bygmestervej 15, 4.th.	Kr. 748.000,-
Andel nr. 29 - Bygmestervej 17, st. -1	Kr. 409.000,-
Andel nr. 30 - Bygmestervej 17, st. -2	Kr. 377.000,-
Andel nr. 31 - Bygmestervej 17, st. -3	Kr. 377.000,-
Andel nr. 32 - Bygmestervej 17, st. -4	Kr. 365.000,-
Andel nr. 33 - Bygmestervej 17, 1. -1	Kr. 506.000,-
Andel nr. 34 - Bygmestervej 17, 1. -2	Kr. 405.000,-
Andel nr. 35 - Bygmestervej 17, 1. -3	Kr. 404.000,-
Andel nr. 36 - Bygmestervej 17, 1. -4	Kr. 470.000,-
Andel nr. 37 - Bygmestervej 17, 2. -1	Kr. 541.000,-
Andel nr. 38 - Bygmestervej 17, 2. -2	Kr. 433.000,-
Andel nr. 39 - Bygmestervej 17, 2. -3	Kr. 433.000,-
Andel nr. 40 - Bygmestervej 17, 2. -4	Kr. 503.000,-
Andel nr. 41 - Bygmestervej 17, 3. -1	Kr. 565.000,-
Andel nr. 42 - Bygmestervej 17, 3. -2	Kr. 452.000,-
Andel nr. 43 - Bygmestervej 17, 3. -3	Kr. 452.000,-
Andel nr. 44 - Bygmestervej 17, 3. -4	Kr. 525.000,-
Andel nr. 45 - Bygmestervej 17, 4.tv.	Kr. 677.000,-
Andel nr. 46 - Bygmestervej 17, 4.th.	Kr. 648.000,-

(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 håndpant 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 godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6

### Andel

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud, jfr. 4.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen 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, notering af transport m.v.

(6.4) Slettet 15.05.2020.

## § 7

### Benyttelse

(7.1) Slettet 05.05.2022.

(7.2) En lejlighed må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form, ej heller privat korttids fremleje eller via online udlejningstjenester, som f.eks. AirBnB.

## § 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 lejligheder fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

(8.3) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal bestyrelsen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats.

(8.4) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst 4 ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding.

Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

## § 9

### Vedligeholdelse

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

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til lejligheden knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse; herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen vælge at få arbejdet udført for andelshaverens regning. Udgiften er en pligtig pengeydelse og betaler andelshaveren ikke på anfordring, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

## § 10

### Forandringer

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter

anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

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

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

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

(10.5) Slettet 05.05.2022.

## § 11

### Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af lejligheden til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn, når en andelshaver er midlertidigt fraværende i min. tre måneder på grund af sygdom, institutionsanbringelse, studieophold i udlandet, militærtjeneste eller udstationering i udlandet for en begrænset periode på højst 2 år. I de tilfælde, hvor en andelshaver samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn, er fremlejeperioden dog ubegrænset. Fremleje kan desuden tillades i maksimalt 1 år i tilfælde af fraflytning, såfremt andelshaveren ikke kan sælge lejligheden. Det er en betingelse, at lejligheden er sat til salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

(11.3) Fremleje eller udlån af enkelte værelser er tilladt. Bestyrelsen skal orienteres.

(11.4) Administrator foranlediger udarbejdelse af en tidsbegrænset fremlejekontrakt. Udgiften hertil afholdes af andelshaveren.

## § 12

### Husorden

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

(12.2) Andelshaverne er berettiget til at holde husdyr, såsom hunde og katte, hvis dette sker uden



væsentlig gene for de omkringboende. Berettigelsen til husdyrhold kan dog ændres ved generalforsamlingsvedtagelse.

(12.3) En andelshaver vil altid være berettiget til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

## § 13

### Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 stk. 2. til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i 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) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, sker til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 2 år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste (intern venteliste) hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberetigedes 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 andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jfr. litra D.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste (ekstern venteliste) hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administrationen af ventelisten, 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.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2. litra A, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 5% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra C skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

## § 14

### Pris

(14.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En 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.

En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagedesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

C) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til lejligheden hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.

E) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er mangelfuld, beregnes prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen anvist vurderingsmand.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om

fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

## § 15

### Fremgangsmåde

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, husorden, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes afbestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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.

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

(15.4) Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign.

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen skal gøre eventuelle krav gældende over for overdrager senest 14

dage efter overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Administrator skal samtidig orienteres herom. Såfremt erhververen forlanger prisafslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået hvem det tilkommer.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16

### Ubenyttede boliger

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

## § 17

### Dødsfald

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle 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, kan andel og lejlighed overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

(17.4) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

## § 18

### Samlivsophævelse

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til lejligheden, 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 det seneste år før samlivsophævelsen.

(18.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel 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/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## § 19

### Opsigelse

(19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

## § 20

### Eksklusion

(20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

F) Ved gentagne og væsentlige overtrædelser af Husordenen.

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

## § 21

### Ledige boliger

(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en lejlighed, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 18, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

## § 22

### Generalforsamling

(22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen.
- 7) Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Valg af administrator.
- 11) Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 23

### Indkaldelse m.v.

(23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel. der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være den til enhver tid værende administrator i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(23.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 2 stemmer i henhold til fuldmagt.

## § 24

### Flertal

(24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4.

(24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder af væsentlig karakter, 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 nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af alle ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af alle ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

(24.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## § 25

### **Dirigent m.v.**

(25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(25.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 26

### **Bestyrelse**

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

## § 27

### **Bestyrelsesmedlemmer**

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

(27.2) Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen.

(27.3) Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen, 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(27.4) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(27.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(27.6) 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 fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 28

### **Møder**

(28. I) 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 protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af formanden.

(28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(28.4) Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, og i dennes forfald næstformandens.

## **§ 29**

### **Tegningsret**

(29.1) Foreningen tegnes af formanden eller i dennes fravær næstformand samt yderligere 1 bestyrelsesmedlem i forening.

## **§ 30**

### **Administration**

(30.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid i overensstemmelse med den indgående administrationsaftale afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.

## **§ 31**

### **Regnskab**

(31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret.

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

## **§ 32**

### **Revision**

(32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(32.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget ud sendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### § 33

#### **Opløsning**

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

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

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 22. maj 2007, vedtaget ændring af § 11, stk. 2 på den ekstraordinære generalforsamling den 24. februar 2009 samt vedtaget ændring til standardvedtægterne fra ABF på ekstraordinær generalforsamling den 25. september 2010. Ændring af § 6 stk. 6.4 vedtaget på ordinær generalforsamling den 15.15.2020. Ændring af § 3, stk. 1 stk. 5 samt § 11, stk. 2 vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2012. Ændring af § 3, § 7 stk. 7.1 og stk. 7.2, § 8 stk. 8.3, § 9 stk. 9.1 og stk. 9.5, § 10, stk. 10.5, § 13 stk. 13.2, § 13 stk. 13.3, § 14 stk. 14.1, stk. 14.2 og stk. 14.4, § 15 stk. 15.1 og stk. 15.6, § 20 stk. 20.1 og § 27 stk. 27.1 vedtaget på ordinær generalforsamling den 5. maj 2022.

I bestyrelsen:

Alexander Dahrup Vinderslev

Sanne Søndergaard

Anna Lomeli

Michael Rosquist

Rene Reenberg Thomsen

John Voss