

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

VEDTÆGT

A/B TINGPARKEN

Henrik Qwist
advokat (H), partner
hq@qbadv.dk

4. april 2022
j.nr. 10563

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

§ 1

Navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Tingparken.
- 1.2. Foreningens hjemsted er i Allerød Kommune

§ 2

Formål

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 12 ab m.fl. Lynge by, Lynge, beliggende Tingvej 3-53 og 6-14, 3450 Allerød.

§ 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 ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13 stk. 2 litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på listerne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

Indskud og fordelingstal

- 4.1. Indskud og fordelingstal opgøres således:

Kr. 142.760 for boligtyperne G og H (2 stk.)	Fordelingstal: 144/4900
Kr. 159.614 for boligtyperne E og F (15 stk.)	Fordelingstal: 161/4900
Kr. 162.588 for boligtyperne J, K, L og M (8 stk.)	Fordelingstal: 164/4900
Kr. 175.476 for boligtype D (5 stk.)	Fordelingstal: 177/4900

- 4.2. Ved optagelse af ny andelshaver 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.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

§ 5
Hæftelse

- 5.1. Andelshaverne 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 håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, 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.
- 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 m.v.

§ 7
Benyttelse af andelsboligen

- 7.1. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- 7.2. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 7.3. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, 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 indskud og andel i foreningens formue, jf. §§ 4 og 6 for så vidt angår:
1. Udgifter til renter og afdrag på lån
2. Ejendomsskatter
3. Afgifter for el, vand og vandafledning
- B) Den resterende del af foreningens budgetterede udgifter og derved boligafgiften fordeles ligeligt mellem andelshaverne med 1/30 til hver.
- 8.3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.
- 8.4. Boligafgiften betales månedligt senest den 1. bankdag efter den 3. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9
Vedligeholdelse

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 4. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, så som udskiftning af gulve, køkkenborde, 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. Derudover står andelshaver for renholdelse af tagrender og nedløbsrør.
- 9.2. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde skure (indvendigt), hegn, m.v. på andelsboligforeningens grund. Det gælder såvel maling som anden nødvendig vedligeholdelse. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, så som udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige el-kontakter og udvendige lamper, som andelshaver selv har opsat.
- 9.3. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af skure, carporte mv. samt for vedligeholdelse af haver, herunder hegn. Endelig har en andelshaver pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1 og stk.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

2. Andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten for udvendige dele af bygningerne incl. skure. Andelshaverne har dog vedligeholdelsespligten til maling af yderdøre og vinduer, samt udskiftning af punkterede termoruder. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne herunder varmtvandsbeholdere med ventiler, el- og vandmålere, HPFI-relæ, elinstallationer, antenneinstallation, foreningens fælleshus, fællesarealer, parkeringspladser og udvendig belysning på fællesarealer.

§ 10
Forandringer

- 10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplan og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- 10.2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3. Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride imod stk. 1, 2. punktum, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.4. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, 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 forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller strid mod andre andelshaveres interesser.
- 10.5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

§ 11
Fremleje

- 11.1. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -udlåne 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 højest 3 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.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 11.2. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 12
Husorden

- 12.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2. Foreningens parkeringspladser kan benyttes efter gældende bestemmelser. Foreningens øvrige pladser og adgangsveje må ikke benyttes til parkering.
- 12.3. Foreningens fælleshus kan bruges eller lejes i henhold til foreningens gældende bestemmelser.
- 12.4. Andelshaverne er berettiget til at holde husdyr (hund og kat), hvis dette kan ske uden væsentlig gene for foreningens øvrige medlemmer. Denne bestemmelse kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. Foreningens medlemmer og beboere har dog altid ret til at holde førerhund.
- 12.5. Der afholdes hvert år to arbejdsdage, hvor mindst én beboer pr. husstand har pligt til at deltage. Datoerne offentliggøres ved skriftlig meddelelse mindst 1 måned før arbejdsdagen. Er en husstand forhindret i at deltage i en arbejdsdag, kan de vælge at betale en afgift, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen, eller få tildelt en opgave, der kan udføres på et andet tidspunkt. Bestyrelsen administrerer tildelingen af opgaver og efterser udførelsen af samme. Husstande, der hverken deltager i arbejdsdage eller henvender sig for at få tildelt en opgave, vil blive opkrævet en afgift ved først kommende månedsskifte. Betalte afgifter anvendes til vedligeholdelse af fællesarealerne.

§ 13
Overdragelse

- 13.1. Ønsker en andelshaver at overdrage sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andelsboligen efter reglernes stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der skal indstilles.
- 13.2. Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en liste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på listen, går forud for det senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til 1. punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på listerne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C, og derefter til en person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligen, jf. litra D.
 - C) En anden person, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen. Den, der først er

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

indtegnet på interesselisten, går som udgangspunkt forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan frit anvise en ledig bolig til en person fra interesselisten, som har interesse i og mulighed for at deltage i foreningens vedligeholdelse og drift (f.eks. bestyrelses – og udvalgsarbejde). Bestyrelsen kan samtidig tage hensyn til den aldersmæssige spredning, der vil sikre vedligeholdelse af foreningen og dens værdier. Det vil være en helhedsvurdering, der afgør, hvilken ansøger der tilbydes en ledig andel. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de slettes, og om at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

- 13.3. Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver der ønsker at overtage til en lavere pris i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 dage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris ekskl. løssøre. De indtegnede på listerne efter stk. 2, litra B og C, skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververens vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på listen, når andelsboligen første gang udbydes til listerne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14
Pris

- 14.1. Pris for andel og bolig 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 retningslinjer:

- 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.
- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdisforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyntagen hertil.

- 14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i forbedringskataloger og værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde kan bestyrelsen

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

i sin værdifastsættelse vælge at honorere med max den svendeløn ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

- 14.3. Sælger er forpligtet til at få udført vvs- og el-syn. Eftersynet skal udføres af autoriseret håndværker. Begge rapporter skal indsendes til administrator (pdf-fil kan fremsendes). Hvis der er anmærkninger SKAL udbedring udføres af autoriseret håndværker før overdragelse kan finde sted. Hvis dette er tilfældet, skal kvittering for udført arbejde eller ny "ren" rapport indsendes til administrator.
- 14.4. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.5. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver af en af bestyrelsen valgt fast vurderingsmand, som tillige vurderer, om der skal foretages tillæg eller fradrag på baggrund af boligens stand jf. 14.1. D). Overdrager og erhverver betaler hver 50% af vurderingsmandens honorar.
- 14.6. 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. Overdragelsesaftalen udarbejdes af bestyrelsen eller en af bestyrelsen valgt professionel rådgiver, som på foreningens vegne gennemfører overdragelsen. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
- 15.2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- 15.3. Foreningen opkræver et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Overdrager betaler 2/3 af gebyret, mens erhverver betaler 1/3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren 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. 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/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.5. 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 fraflyttede andelshaver.
- 15.6. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.7. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen grundigt for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

- 15.8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-7, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16
Ubenyttede boliger

- 16.1. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på listerne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder 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 skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
 - C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død eller som andelshaver ved testamente har bestemt skal være berettiget til at overtage lejligheden.

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 og 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. Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-D nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14 og § 21 stk. 2 og 3 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på listerne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 18
Samlivsophævelse

- 18.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 18.3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil, i henhold til stk. 2 eller ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 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 brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 20
Eksklusion

- 20.1. Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen, og samtidig bringe medlemmernes brugsret til en andelslejlighed til ophør i følgende tilfælde:
 - A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 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 C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på listerne, 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.

§ 21
Generalforsamling

- 21.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg af bestyrelse - a) formand, b) 4 bestyrelsesmedlemmer og c) 1-2 suppleanter.
 7. Valg af revisor.
 8. Valg af administrator.
 9. Eventuelt.
- 21.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22
Indkaldelse m.v.

- 22.1. Bestyrelsen indkalder til generalforsamlingen skriftligt og 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.
- 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 ekstraordinær generalforsamling.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 22.3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller 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 at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. 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.
- 22.5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23

Digital kommunikation

- 23.1. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- 23.2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.
- 23.3. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.
- 23.4. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

§ 24

Flertal

- 24.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 24.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af antal stemmeberettigede. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af antal

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

stemmeberettigede for forslaget, kan der senest 3 uger efter indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af antal stemmeberettigede, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- 24.3. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 24.4. Ændring af vedtægternes § 5 stk. 2 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 25
Dirigent

- 25.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 25.2. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 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 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 27.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.
- 27.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen således, at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 27.4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1-2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.5. 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.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 27.6. Bestyrelsen kan konstituere sig selv med en næstformand, sekretær og kasserer.
- 27.7. 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 fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28
Møder

- 28.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.
- 28.2. Der skrives referat for bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 28.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29
Tegningsret

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

§ 30
Administration

- 30.1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- og 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.
- 30.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 30.3. Bortset fra et indestående på maksimalt kr. 50.000 på en særlig konto oprettet i foreningens bank, som et bestyrelsesmedlem kan disponere over i henhold til fuldmagt fra den samlede bestyrelse til afholdelse af løbende udgifter, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.
- 30.4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

(periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

- 30.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andels-haverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikrings-summens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 31
Årsrapport

- 31.1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 31.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport skal udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som skal godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 32
Revision

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

§ 33
Udsendelse af årsrapport og budget

- 33.1. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

§ 34
Opløsning

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

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

34.2. 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.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 26. november 2020 med seneste ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 4. april 2022.

Bestyrelsen:



Lars Bock, formand



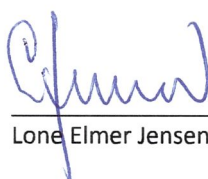
Niels Iver Rødtne



Anne Collatz



Anne Grethe Havndrup



Lone Elmer Jensen