

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

VENNEHØJ

Vedtaget på generalforsamlinger den 28. april 2022, 9. maj 2022, 25. april 2024 og 10. juni 2024.

Andelsboligforeningen Vennehøj

Indholdsfortegnelse:

	side:
§ 1. Navn og hjemsted.....	3
§ 2. Formål.....	3
§ 3. Medlemmer.....	3
§ 4. Hæftelser.....	4
§ 5. Andel i formue.....	4
§ 6. Arrest etc.....	4
§ 7. Boligafgift.....	4
§ 8. Vedligeholdelse m.v.....	4
§ 9. Forandringer.....	5
§ 10. Fremleje.....	6
§ 11. Husorden.....	7
§ 12. Ventelister.....	7
§ 13. Lejelejligheder.....	8
§ 14. Overdragelse af andelen.....	8
§ 15. Overdragelsessum.....	9
§ 16. Vurdering.....	10
§ 17. Fremgangsmåde.....	10
§ 18. Bestyrelsens kompetence til salg.....	11
§ 19. Opsigelse.....	12
§ 20. Eksklusion.....	12
§ 21. Generalforsamling.....	12
§ 22. Generalforsamlingens forløb.....	13
§ 23. Digital kommunikation.....	13
§ 24. Flertal.....	14
§ 25. Dirigent.....	15
§ 26. Bestyrelsen.....	15
§ 27. Bestyrelsens sammensætning.....	15
§ 28. Bestyrelsens sagsbehandling.....	15
§ 29. Administration.....	16
§ 30. Tegningsret.....	16
§ 31. Regnskab og revision.....	17
§ 32. Udsendelse af regnskab og budget.....	17
§ 33. Opløsning.....	17

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN VENNEHØJ**

§ 1.

Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er andelsboligforeningen Vennehøj.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2.

Formål

- (2.1) Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr.nr. 1886 og 1909 Sundbyvester, beliggende Englandsvej 60-82, 2300 København S.

§ 3.

Medlemmer

- (3.1) Medlemmer kan optages i henhold til §§ 14, 15, 16 og 21.
- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. 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 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 m.fl. 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 henhold til vedtægtens § 19 ff. og de for foreningen alm. gældende regler i overdragelsesaftaler.
- (3.3) Vedtages det at lade erhvervslejere blive andelshavere, aftaler bestyrelsen betingelserne i hvert enkelt tilfælde, idet der oprettes en individuel kontrakt med den pågældende.
- (3.4) Den sidste udlejede lejlighed kan ikke sælges, medmindre det besluttet på en generalforsamling med enstemmighed.

- (3.5) Nye medlemmer betaler ved optagelsen i andelsboligforeningen, hvad der svarer til lejlighedens værdi på optagelsestidspunktet incl. forbedringer, jfr. Andelsboligforeningslovens § 5. Er lejligheden en lejet lejlighed, tilfalder beløbet foreningen, ellers andelshaveren eller dennes bo med fradrag af gæld til foreningen og eventuelle andre rettighedshavere.
- (3.6) Der udstedes ikke andelsbeviser. Allerede udstedte beviser er ugyldige og kan destrueres.

§ 4. **Hæftelser**

- (4.1) Medlemmer hæfter for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og som ikke forrentes.
- (4.2) Et medlem eller dennes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5. **Andel i formue**

- (5.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud for lejligheden.

§ 6. **Arrest etc.**

- (6.1) Der kan foretages arrest og udlæg i en andel, der ligeledes kan pantsættes.

§ 7. **Boligafgift**

- (7.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.
- (7.2) Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 8. **Vedligeholdelse m.v.**

- (8.1) Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven

påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

- (8.2) Det er foreningens ansvar at vedligeholde alle lodrette og gennemgående forsyningsstrengene på forbrugsvandet i foreningen. Det er endvidere foreningens ansvar at vedligeholde alle lodrette og gennemgående forsyningsstrengene på varmforsyningen. Andelshaver har den indvendige vedligeholdelsespligt på vinduer og altandøre. Foreningen har det overordnede ansvar for den udvendige vedligeholdelse og udskiftning af vinduer og altandøre.
- (8.3) Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse. Forbedringer af andelshavernes lejligheder betales af andelshaverne selv.
- (8.4) Andelshavere har pligt til at indberette mistanke om skader på ejendommen, incl. på lodrette rør i lejligheden. Det samme gælder murværk, døre og vinduer, der er undergivet foreningens vedligeholdelsespligt.
- (8.5) 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 andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 23.

§ 9.

Forandringer

- (9.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-7. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (9.2) Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen; at en anmeldt forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller at stk. 3 ff. nedenfor ikke kan overholdes eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (9.3) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, herunder hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at

give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

- (9.4) Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere.
Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring til autorisationskrævende arbejde. Håndværkere kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Andelshaveren er forpligtet til at dokumentere arbejdets omfang og udførelse ved billed- og/eller videomateriale og fremsende dette til bestyrelsen, og bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for ansvar. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser.
- (9.5) Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
- (9.6) Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.
- (9.7) Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en sådan tilladelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til bestyrelsen. Tilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse iht. stk. 2.
- (9.8) Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte.
- (9.9) Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelsha-

ver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader.

(9.10) Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmesoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig mod indtrængende fugt, brand og varmetab. Nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren selv alle de dermed forbundne udgifter. Andelsboligforeningen kan hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, påføres udgifter i den forbindelse.

(9.11) Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

Hoveddørene til lejlighederne må ikke skiftes eller blændes uden bestyrelsens godkendelse. Andelshaveren må male den udvendige side af døren i en af bestyrelsen godkendt farvekode.

Sammenlægning af lejligheder kræver bestyrelsens forudgående godkendelse og kan kun ske vandret. Der må ikke sammenlægges mere end 2 lejligheder, og brandmure eller lignende må ikke gennembrydes. Andelshaver skal søge byggetilladelse fra kommunen. Efter endt sammenlægning kan bestyrelsen forlange en inspektion sammen med en byggesagkyndig.

I øvrigt gælder også ovenstående bestemmelser om udførelse af forandringer for sammenlægning af lejligheder,

§ 10. **Fremleje**

(10.1) En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed, og følgende betingelser er opfyldt:

- a) Andelshaveren skal have beboet sin lejlighed i 12 måneder umiddelbart forinden fremleje- eller udlåningsperiodens begyndelse.
- b) Fremleje- eller udlånstageren og betingelserne for fremlejemålet/udlånet skal godkendes af bestyrelsen.
- c) Fremleje- eller udlåningsperioden må ikke overstige 24 måneder.
- d) Der skal udfærdiges en fremlejekontrakt som inden underskrift skal fremsendes til bestyrelsen til gennemlæsning og godkendelse.
- e) Tilladelse kan kun gives når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

(10.2) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan ske med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når følgende betingelser er opfyldt:

- a) Andelshaveren skal have beboet sin lejlighed i 12 måneder umiddelbart forinden fremleje- eller udlåningsperiodens begyndelse. Denne betingelse kan der dispenseres fra, såfremt der er tale om en delejlighed.
- b) Fremleje- eller udlånstageren og betingelserne for fremlejemålet/udlånet skal godkendes af bestyrelsen.
- c) Der skal udfærdiges en fremlejekontrakt eller en aftale om udlån som inden underskrift skal fremsendes til bestyrelsen til gennemlæsning og godkendelse.

(10.3) En lejlighed må ikke bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Dette gælder dog ikke ved forøgelse i husstanden, hvis husstandsforøgelsen skyldes andelshaverens eller fremleje- eller udlånstagerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller bestyrelsen har givet særskilt tilladelse hertil.

(10.4) Ved fremleje eller udlån (ved lejeskift) skal der betales et fast gebyr til foreningen, som opkræves med boligafgiften mv.

(10.5) Bestyrelsen kan vælge at overlade sin godkendelseskompetence i henhold til nærværende paragraf til administrator eller en af denne valgt advokat.

§ 11. **Husorden**

(11.1) Den af generalforsamlingen vedtagne husorden er bindende for alle andelshavere og lejere.

§ 12. **Ventelister**

(12.1) Intern venteliste.

Kun andelshavere i A/B Vennehøj kan indtegne sig på den interne venteliste.

Andelshavere, der indtegner sig, skrives på ventelisten efter indtegnings-tidspunktet. Indtegnes to eller flere samtidig, foretager bestyrelsen lodtrækning.

En andelshaver beholder sin placering på ventelisten, indtil vedkommende benytter sig af et tilbud om at overtage en anden lejlighed i A/B Vennehøj, hvorefter vedkommende automatisk bliver slettet fra listen. Vedkommende kan indtegne sig på ny, men med en placering svarende til det nye indtegnings-tidspunkt.

Såfremt en andelshaver overdrager sin andel til sin ægtefælle, jfr. § 16 stk. 1 a og § 21, kan navnet på ventelisten ændres, uden at der ændres på placeringen.

Såfremt en andelshaver flytter fra A/B Vennehøj, slettes vedkommende automatisk fra ventelisten.

Andelshaverne informeres om ledigblevne lejligheder på en af bestyrelsen angivet måde.

(12.2) Ekstern venteliste.

Ikke-medlemmer af A/B Vennehøj kan indtegnes på den eksterne venteliste.

En person skal, for at kunne blive indtegnet, anbefales af en andelshaver. En andelshaver kan kun anbefale én person til ventelisten. Slettes en person fra ventelisten, kan den andelshaver, der har anbefalet personen, anbefale en ny person. Andelshaveren får besked om sletningen. Bestyrelsen kan dog tillade, at andelshavere i begrænsede perioder kan anbefale mere end én person til ventelisten. Åbningen af ventelisten skal bekendtgøres ved opslag i alle opgange.

Ikke-medlemmer, der indtegner sig herefter, skrives på listen efter indtegnings-tidspunktet. Indtegnes to eller flere samtidig, foretager bestyrelsen lodtrækning.

Såfremt en andelshaver overdrager sin andel, beholder den indtegnede, der er anbefalet af andelshaveren, sin plads på ventelisten. Den, til hvem andelshaveren overdrager sin andel, har ret til at anbefale en ny person til ventelisten.

Der opkræves et indtegningsgebyr ved optagelse på den eksterne venteliste. Desuden betales et årligt gebyr. Det årlige gebyr indbetales på girokort, der tilsendes den indtegnede. Girokortet udsendes ultimo november og skal være betalt senest 31. december samme år. Er indbetalingen udeblevet efter et påkrav, slettes den indtegnede fra listen uden yderligere varsel.

De indtegnede (normalt de 5 øverste) vil blive orienteret skriftligt, såfremt en lejlighed bliver ledig.

§ 13. **Lejelejligheder**

- (13.1) En beboer af en lejelejlighed har ikke umiddelbart ret til at indtræde som medlem af andelsboligforeningen.
- (13.2) Ledigblevne lejligheder tilbydes andelshaverne, der er indtegnet på intern venteliste. Vedrørende intern venteliste se § 12, stk.1. Den sidste udlejede lejlighed kan dog ikke sælges, medmindre det besluttet på en generalforsamling med enstemmighed, jfr. § 3, stk. 4.
- (13.3) Den lejlighed, andelshaveren fraflytter, skal så opslås, hvorefter det forholder sig sådan med denne som oven for og så fremdeles, indtil ingen andelshaver længere er interesseret.
- (13.4) Herefter udbydes den ledigblevne lejlighed ud fra § 14 stk. 1 pkt. c. Bestyrelsen kan dog forinden benytte en lejlighed som funktionærbolig.

§ 14. **Overdragelse af andelen**

- (14.1) Ved fraflytning eller død sker overdragelsen af en andel efter nedenstående rækkefølge:

a) Andelshaveren kan overdrage sin andel til:

- Sin ægtefælle.
- En person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år.
- En person, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie samt søskende.
- Anden person i forbindelse med bytning med anden bolig, hvis andelshaveren har beboet lejligheden i mindst 2 år.
- Anden person, der ved andelshaverens død er blevet indstillet til lejligheden ifølge testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen.

Vedrørende overdragelse af andel, uden fraflytning fra lejligheden, forholdes som anført i § 14.2.

- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret. vedrørende intern venteliste jfr. § 14 stk. 1.

Den lejlighed, andelshaveren fraflytter, skal så opslås, hvorefter det forholder sig med denne som oven for og så fremdeles, indtil ingen andelshaver længere er interesseret.

- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på den eksterne venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret. Vedrørende ekstern venteliste jfr. § 14 stk. 2.
 - d) Andele, der ikke har kunnet overdrages ud fra pkt. a), b) eller c), disponerer bestyrelsen over.
- (14.2) En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et familie- og/eller husstandsmedlem, som har beboet lejligheden i mindst 2 år.
- (14.3) Bestyrelsen skal i alle tilfælde 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.

§ 15. **Overdragelsessum**

- (15.1) Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge, jfr. Andelsboligforeningslovens § 5. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue. Dette gælder også for bestyrelsens salg af udlejede lejligheder.
- a) Anskaffelsesprisen.
 - b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar.
 - c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 3A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue medtages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
- (15.2) Til beløbene under a), b), c) og d) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Indtil generalforsamlingen bestemmer anderledes, anvendes c).
- (15.3) Andelskronen fastsættes en gang om året på generalforsamlingen i forbindelse med regnskabet godkendelse.

§ 16. **Vurdering**

- (16.1) Bestyrelsen fastsætter i beboelseslejemål prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (16.2) Bestyrelsen har ret til at benytte sagkyndig assistance, der betales af sælgeren.
- (16.3) Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for usædvanlig mangelfuld vedligeholdelsesstand og hærværk, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den tidligere andelshaver, den nye andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.
- (16.4) Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvilken af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17.

Fremgangsmåde

- (17.1) Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, om prisfastsættelse, om finansieringshjælp for erhververen, samt om erhververens ret til at hæve eller kræve prisen nedsat ved overtrædelse af lovens regler om prisfastsættelse.
- (17.2) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Administrator forestår udfærdigelse af overdragelsesaftalen.
- (17.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat, og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Bestyrelsens godkendelse skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- (17.4) Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten og eventuelt depositum til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke for-

falden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

- (17.5) Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der overtages i forbindelse med lejligheden.
- (17.6) Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved endelig dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Udbetaling af restbeløbet til sælger skal ske senest 3 uger efter overtagelsesdagen.
- (17.7) Ved salg af lejligheder skal der foretages eftersyn af lejlighedens vvs- og elinstallationer. Udgiften herfor skal betales af sælger. Det skal være et autoriseret vvs-firma og el-firma, valgt af bestyrelsen, der foretager eftersynet og udarbejder rapporten. Sælger sørger for rekvirering heraf. Ulovlige forhold, som konstateres ved installationseftersynene og som er dokumenteret i rapporterne, skal udbedres af sælger, inden overdragelsen finder sted.

§ 18.

Bestyrelsens kompetence til salg

- (18.1) Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, jfr. § 14, stk. 1a, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, under iagttagelse af reglerne i § 16 stk. 1, hvem der skal overtage andelen og lejligheden og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 16 og 17.

§ 19.

Opsigelse

- (19.1) Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejlighed, men kan alene udtræde efter reglerne i § 14 om overførelse af andel, dog skal erhvervsandelslejemåls eventuelle modstående aftaler respekteres.

§ 20

Eksklusion

- (20.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c) Når et medlem trods påkrav groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve/opsige lejemålet.
- e) Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.

§ 21.

Generalforsamling

- (21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med en dagsorden, der indeholder følgende punkter:
 - a) Valg af dirigent.
 - b) Bestyrelsens beretning.
 - c) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudgettet.
 - d) Forslag.
 - e) Valg af formand, øvrig bestyrelse og suppleanter.
 - f) Eventuelt.
- (21.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsesmedlemmer eller en fjerdedel af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22.

Generalforsamlingens forløb

- (22.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen indeholder dagsorden for generalforsamling.
- (22.2) Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 7 dage før generalforsamlingen. 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.
- (22.3) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren.
- 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.
- (22.4) Hver andel har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller myndigt husstandsmedlem.
- (22.5) Intet medlem kan stemme med mere end to fuldmagter.

§ 23.

Digital kommunikation

- (23.1) Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.
- (23.2) Når foreningen har registeret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejlighed) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via f.eks. eboks eller lignende.
- (23.3) Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag etc.) er gjort tilgængelig på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform.

Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset, om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

- (23.4) Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.
- (23.5) Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 24. **Flertal**

- (24.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal undtagen, hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, beslutninger af stor økonomisk betydning eller foreningens opløsning.
- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller forslag af stor økonomisk betydning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, der skal holdes inden to måneder efter den første, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal uanset, hvor mange der er repræsenteret.
- (24.3) Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 3/4 flertal. Er der ikke mindst 3/4 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men stemmer mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, der skal holdes inden to måneder efter den første, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal uanset, hvor mange der er repræsenteret.
- (24.4) En lovligt indkaldt generalforsamling er beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte medlemmer.

§ 25. **Dirigent**

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten.

§ 26.

Bestyrelsen

- (26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.
- (26.2) Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med bank og administrator, at omlægge foreningens lån, herunder ændring af løbetid og afdragsprofil, hvis dette er rentabelt for foreningen.

§ 27.

Bestyrelsens sammensætning

- (27.1) Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.
- (27.2) Generalforsamlingen vælger endvidere 2 suppleanter.
- (27.3) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan kun vælges andelshavere og kun én for hver husstand.
- (27.4) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. I lige år vælges formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer, i ulige år 2 bestyrelsesmedlemmer. Suppleanter vælges for ét år ad gangen.
- (27.5) Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes en generalforsamling til suppleringsvalg. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der.

§ 28.

Bestyrelsens sagsbehandling

- (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 særinteresse i sagens afgørelse.
- (28.2) Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

- (28.4) Afgørelser, truffet af bestyrelsen, kan af et medlem, som afgørelsen vedrører, kan kræves skriftligt begrundet og kan indbringes for en generalforsamling og domstolene.
- (28.5) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- (28.6) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede.
- (28.7) Beslutning træffes af de mødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal.
- (28.8) Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 29.

Administration

- (29.1) Generalforsamlingen vælger en professionel administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 30.

Tegningsret

- (30.1) I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31.

Regnskab og revision

- (31.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Foreningens regnskabsår er kalenderåret

§ 32.

Udsendelse regnskab og budget

- (32.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab og budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33.
Opløsning

- (33.1) Eventuel opløsning forestås af 2 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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Vedtaget på generalforsamlinger den 28. april og 9. maj 2022

I bestyrelsen: