

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN "WILKENSGÅRDEN"**

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1.

Stk. 1. Foreningens navn er **ANDELSBOLIGFORENINGEN "WILKENSGÅRDEN"**.

Foreningens hjemsted er **Frederiksberg Kommune**.

§ 2.

Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 6 at Frederiksberg, beliggende Wilkensvej 10 m.fl.

ANDELSHAVERE

§ 3.

Stk. 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. § 15.

Stk. 2. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer, kan blive optaget som medlemmer.

BENYTTELSE AF ANDELSBOLIGEN

§ 4.

Stk. 1. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade andelsboligen 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.

Stk. 2. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 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, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 12, såfremt boligen vedligeholdes, jf. § 10.

HÆFTELSE OG ANDEL

§ 5.

Stk. 1. Andelshaverne hæfter kun personligt, solidarisk for den pantegæld, som foreningen optager, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1 indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Stk. 1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Andelen er det oprindelige indskud med tillæg af de forhøjelser, der er lagt i henhold til vedtagelse herom.

§ 7.

Stk. 1. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med vedtægternes §§ 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes §§ 15-17.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Andelshaveren afholder endvidere eventuelle udgifter i forbindelse med vurdering af forbedringer og inventar m.m., jf. i øvrigt vedtægternes §§ 15-17.

Stk. 5. Bestyrelsen kan give administrator fuldmagt til at afgive erklæringer i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 6. Et andelsbevis kan kun overdrages til en af bestyrelsen godkendt person. Andelsbeviset skal lyde på navn, der er noteret i foreningens bøger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

BOLIGAFTALE

§ 8.

Stk. 1. Mellem foreningen og den enkelte andelshaver oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

BOLIGAFGIFT

§ 9.

Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Stk. 3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsbolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 4. Boligafgiften opkræves forud og betales månedligt. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

VEDLIGEHODELSE M.V.

§ 10.

Stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el-målere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3. En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Stk. 5. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure, carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, udskiftning af defekte termostater¹ og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen, medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen, udbedring af revner/skader i

¹ Ændret på ordinær generalforsamling 2021.

terrazzogulvbelægningen, når disse revner/skader skyldes tærede armeringsjern, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 6. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §§ 24.

Stk. 7. Bestyrelsen kan én gang årligt indkalde til en fælles arbejdsdag på fællesarealer i foreningen, der kan strække sig over op til 6 timer og skal varsles fire uger i forvejen. Varsling vil ske ved opsætning af dateret opslag i opgangene. Alle andele skal deltage med min. ét medlem af husstanden, ellers opkræves 500 kr. som kompensation for manglende arbejde over boligafgiften.²

FORANDRINGER

§ 11.

Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. En andelshaver er således ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af øvrige fælles arealer og/eller installationer.

Stk. 2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger inden de iværksættes. Arbejder, der kræver byggetilladelse kan dog ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist for bestyrelsen.

Stk. 3. En andelshaver må dog ikke tilslutte emhætte og/eller aftræk fra tørretumbler og/eller andre tekniske installationer til aftrækskanaler i såvel køkkenen som badeværelse.³

Stk. 4. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 5. Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, 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.

Stk. 6. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist, som aftales mellem parterne. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger. I tilfælde, hvor parterne

² Vedtaget på ordinær generalforsamling 2021.

³ Ændret på ordinær generalforsamling 2021.

ikke kan nå til enighed omkring den fastsatte 4 ugers frist eller fristen for reetableringen, fastsætter en voldgiftsmand eller mægler betingelserne herfor.

Stk. 7. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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.

FREMLEJE

§ 12.

stk. 1. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2 og 3.

Stk. 2. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende, jf. de i § 4 nævnte omstændigheder. Korttidsudlejning er ikke tilladt.

Stk. 3. Fremleje er begrænset til en periode på normalt højst to år. Dispensation her fra kan ikke gives efter fraflytning eller dødfald, uanset særlige grund, såsom svigtende slag.

Stk. 4. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen normalt i minimum i ét år, før nyt fremleje kan godkendes.

Stk. 5. Fremleje eller fremlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 6. Bestyrelsen skal godkende fremlejen og dennes betingelser, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

HUSORDEN

§ 13.

Stk. 1. Andelshaverne skal følge en husorden, som generalforsamlingen fastsætter regler for.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver ikke overholder husordenen, sidestilles det med vedtægtsbrud, jf. vedtægternes § 24, pkt. F.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN

§ 14.

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig kan det udelukkende ske ved overdragelse af andelshaverens andel og derved brugsret til boligen i overensstemmelse med vedtægternes § 23.

Stk. 2. Andelshavere, som har fået overdraget sin andel før 1. maj 2005, er fritstillet til selv at indstille den nye andelshaver.

Stk. 3. Andelshavere, som har fået sin andel overdraget efter 1. maj 2005, er forpligtet til at tilbyde andelen til sin nabo med henblik på sammenlægning af de to andele til én andel og én brugsret. Bestyrelsen skal modtage dokumentation for tilbuddet. Såfremt naboen ikke ønsker at få overdraget andelen, er den fraflyttende andelshaver fritstillet til selv at indstille den nye andelshaver. I den forbindelse er den fraflyttende andelshaver berettiget til at sælge andelen til en reduceret pris, uden at andelen forinden på ny skal tilbydes til naboen til den reducerede pris.

Stk. 4. Enhver overdragelse skal følge vedtægterne og normale retningslinjer for overdragelser, jf. i øvrigt §§ 18-22.

Stk. 5 Sammenlægningen af lejligheder skal ske ud fra Frederiksberg Kommunes retningslinjer og krav til brandsikkerhed og installationer m.v.. Endvidere skal byggearbejder i forbindelse med sammenlægningen udføres af autoriserede og være lovlige i forhold til gældende lovgivning og vedtægternes § 11. Sammenlægning skal dog have fundet sted senest 12 måneder efter overdragelsesdatoen.

Stk. 6. Såfremt sammenlægningen er i strid med Frederiksberg Kommunes retningslinjer og krav til installationer, opfattes dette som brud på foreningens vedtægter, jf. § 24, pkt. E.

Stk. 7. Andelshaveren afholder alle dokumenterede udgifter vedrørende foreningens omkostninger til tilsyn, kontrol og byggerådgivning i forbindelse med sammenlægningen.

Stk. 8. Sammenlægning defineres som afblænding af en hoveddør, nedbrydelse af vægge og fri adgang mellem de to lejligheder, tilstedeværelsen af kun ét køkken og beboelse samt benyttelse af den sammenlagte lejlighed.

Stk. 9. Tvangssalg finder sted efter reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Fremgangsmåden er i øvrigt beskrevet i vedtægternes §§ 19-20, hvortil der henvises.

OVERDRAGELSESSUM

§ 15.

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan forlange.

Stk. 2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a. Anskaffelsesprisen.
- b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.
Vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar.
Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuel regulering efter § 2 A i Lov om

vurdering af landets faste ejendomme.⁴

Stk. 3. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selv om en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 4. I situationer, hvor en ny vurdering af andelskronen er kendt, men endnu ikke godkendt på en generalforsamling, indsættes en reguleringsklausul i overdragelsesaftalen, således at overdragelsessummen reguleres i overensstemmelse med den på den kommende generalforsamling godkendte andelskrone. Overdragelsessummen må således ikke overstige maksimalprisen ud fra den nye andelskrone, men kan aftales lavere.

Stk. 5. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage

§ 16

Stk. 1. Reglerne beskrevet neden for vedrørende foreningens garantistillelse i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven finder alene anvendelse på garantier stillet inden 1. februar 2005.

Stk. 2. Erhververen af en bolig kan forlange, at foreningen overfor et pengeinstitut giver garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen. Garantien kan gives for annuitetlån på højst 15 år til delvis finansiering af det beløb, der betales for andelen i foreningens formue med fradrag for mangelfuld vedligeholdelse, således at lånet højst udgør 60% af den del af nævnte beløb, der overstiger kr. 40.000,00.

Stk. 3. Lånets forrentning må ikke overstige pengeinstitutts sædvanlige rente på boliglån. Såfremt lån optages for et større beløb, end der kan garanteres for, skal garantien forstås som begrænset til en så stor del af den til enhver tid værende restgæld inklusive renter m.v., som svarer til det oprindelige garantibeløbs andel af lånets oprindelige hovedstol. Indbetaling til pengeinstituttet af beløb, der hidrører fra salg af boligen, sker til nedbringelse af den garanterede del af restgælden, selv om betaling ikke sker direkte fra foreningen.

Stk. 4. I tilfælde af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med § 24 om eksklusion.

Stk. 5. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af

⁴ Ændret (pkt. d slettet) på ordinær generalforsamling 2021.

6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk. 6. Garanti kan kun gyldigt gives ved anvendelse af en af foreningen godkendt standard garantierklæring.

§ 17.

Stk. 1. Pris og andre vilkår for overdragelse af andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom.

Stk. 2. Bestyrelsen kan alene godkende, at overdrageren kræver vederlag for inventar og løsøre samt for individuelle forbedringer i lejligheden, i det omfang disse er foretaget mod behørig tilladelse og er lovlige.

Stk. 3. Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af andelsværdien, samt prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen skal godkende den fremkomne pris. Derudover anviser bestyrelsen en elinstallatør samt en vvs-installatør/blikkenslager til at gennemgå og erklære, at andelslejlighedens elinstallationer (el-tjek) henholdsvis andelslejlighedens vvs-installationer (vvs-tjek) er lovlige. Honorar til vurderingsmanden, elinstallatøren samt vvs-installatøren /blikkenslageren betales af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

FREM GANGSMÅDEN

§ 18.

Stk. 1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en standardiseret skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med minimum 2 bestyrelsesmedlemmers påtegning om godkendelse.

Stk. 2. Overdragelsesdatoen for andelen må ikke være senere end sælgers fraflytningsdato, og overdragelsesforretningen skal ske senest på overdragelsesdatoen.

Stk. 3. Der kan hos overdrageren og/eller erhververen af andelslejligheden opkræves et gebyr vedrørende overdragelsen. Det kan endvidere kræves, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler rimeligt vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregningen til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

Stk. 4. Overdragelsesforretningen tjener desuden som besigtigelsesforretning af den pågældende lejlighed, som gennemgås for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstandard eller ved forbedringer, inventar eller løsøre som køber overtager i forbindelse med lejligheden. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Erhververen skal gøre sine eventuelle krav gældende over for sælgeren og informere administrator herom senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan foreningens administrator, 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.

Stk. 5. Sælger skal senest 2 måneder forud for overdragelsesdatoen informere bestyrelse og administrator om den ønskede overdragelse og indstille en køber. Sælger skal hurtigst muligt herefter sørge for, at værdien af forbedringer i lejligheden, inventar og løsøre samt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand fastsættes i overensstemmelse med vedtægternes §§ 15-17. Sælger skal sørge for at bestyrelsen modtager vurderingsmandens vurderingsrapport senest 2 uger inden overdragelsesforretningen. Sælger skal sørge for at eventuelle ulovlige installationer angivet i vurderingsrapport, el-tjek og/eller vvs-tjek er afhjulpet inden overdragelsesforretningen. Sælger skal således aflevere lejligheden i pæn og rengjort tilstand til køber.

Stk. 7. Køber skal leve op til sine forpligtelser som andelshaver fra overdragelsesdatoen og senest flytte ind i lejligheden en måned efter overdragelsesdatoen.

Stk. 8. Køber skal indbetale overdragessummen til foreningens administrator senest fire hverdage før overdragelsesdatoen.

Stk. 9. Foreningens administrator udbetaler efter fradrag af sine tilgodehavender resten af overdragessummen til den fraflyttende andelshaver. Foreningens administrator er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde 5 % af overdragessummen til sikkerhed for foreningens forpligtelser, herunder dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

Stk. 10. Overdragessummen med eventuelle fradrag som nævnt ovenfor skal afregnes hurtigst muligt og senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Stk. 11. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for indsigelsesfristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

FREMGANGSMÅDEN VED TVANGSSALG

§ 19

Stk. 1. Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. Retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med § 5 og 6 i Lov om andelsboligforeninger samt andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter. Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og

oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige rettighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter stk. 1. De pågældende kan da inden 2 uger gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen som beskrevet ovenfor, underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.

Stk. 3. Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede lejlighed. Uden andelshaverens samtykke kan købers overtagelse af brugsretten til andelslejligheden først ske den førstkomende første tre måneder efter underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren.

Stk. 4. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeligggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Stk. 5. Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragessummen. Der henvises i øvrigt til § 6, stk. 7 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 6. Er salg af andelen til maksimal prisen ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist regnet fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a.

Stk. 7. Overdragessummen indbetales til foreningens administrator, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuel andre rettighedshavere. Inden afregning skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen. Dette gælder kun, hvis foreningen har afgivet erklæring efter § 4 a i andelsboligforeningsloven vedrørende den pågældende andel. Foreningen kan kun fradrage sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver frem for andre rettighedshavere, hvis de er relaterede til andelen. Løbende betalinger kan kun opkræves 1 år tilbage fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.

Stk. 8. Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragessummen helt eller delvist indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket krav, som beskrevet ovenfor.

§ 20.

Stk. 1. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

DØDSFALD

§ 21.

Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab i andelsforeningen og beboelse af andelslejligheden.

stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse i andelslejligheden, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andelslejligheden.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

1. Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
2. Personer, som af den afdødes andelshavers testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelen ved hans død.
3. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages senest den førstkommende første tre måneder efter dødsfaldet efter reglerne i §§ 14-18.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 22.

Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

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

OPSIGELSE

§ 23.

Stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af andelsforeningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-22 ved overførsel af andel.

EKSKLUSION

§ 24.

Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe vedkommendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- A) Når en andelshaver ikke har betalt skyldigt indskud, boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaver.
- B) Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- C) Når en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshaver eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- D) I forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver overtræder foreningens vedtægter, og vedtægtsbruddet ikke er ophørt senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaver.
- F) Såfremt en andelshaver overtræder foreningens husorden, og overtrædelsen af foreningens husorden ikke er ophørt senest 3 dage efter skriftligt påkrav er kommet frem til andelshaver.

Stk. 2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

Stk. 3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsbolig 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 foretage salget for andelshavers regning.

§ 25.

Stk.1. Såfremt bestyrelsen beslutter, at en andelshaver eller køber til en andel afventende bestyrelsens godkendelse gør sig skyldig i forhold, der er i strid med foreningens vedtægter, husorden eller generalforsamlingens beslutninger, men ikke fører til eksklusion af foreningen, kan bestyrelsen opkræve de udgifter, de(t) skyldige forhold påfører foreningen, hos andelshaveren eller køberen.

GENERALFORSAMLING

§ 26.

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når:

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

med angivelse af dagsorden.

§ 27.

Stk.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.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaveren ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af andelsboligforeningen.

§ 28.

Stk. 1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret.

Stk. 2. Undtaget fra stk. 1 er beslutninger om væsentlige ændringer af fælles bestanddele, tilbehør, vedtægtsændring, regulering af det indbyrdes forhold om boligafgiften, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse. Forslag om ovenstående kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af andelshaverne er tilstede og med mindst 2/3 flertal.

Stk. 3. Er der ikke mindst 2/3 af andelshaverne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt op.

Stk. 4. Beslutning om salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er der ikke mindst 4/5 af andelshaverne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling.

§ 28a⁵

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at der udelukkende afholdes digital generalforsamling. Bestyrelsens beslutning herom kan alene træffes, såfremt en fysisk generalforsamling ikke kan afholdes som følge af force majeure, herunder ved myndighedspåbud.

Stk. 2. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer og medier, der skal anvendes i forbindelse med den digitale generalforsamling. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at der sikres betryggende deltagelse og afvikling under hensyntagen til andelshavernes ret til at ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det digitale system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvem der deltager i generalforsamlingen, således at der undgås uvedkommende deltagelse. Systemet skal ligeledes sikre muligheden for hemmelig afstemning.

Stk. 3. Bestyrelsen skal ved digital generalforsamling sikre, at vedtægternes øvrige bestemmelser om generalforsamlingens afholdelse iagttages.

Stk. 4. Bestyrelsen skal gøre andelshaverne bekendt med, at der afholdes digital generalforsamling i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen, og bestyrelsen skal oplyse andelshaverne om, hvordan digitale systemer skal anvendes i forbindelse med generalforsamlingen.

⁵ Vedtaget på ordinær generalforsamling 2021.

Andelshaverne skal ligeledes oplyses om, hvordan de tilmelder sig den digitale generalforsamlingen og hvordan de kan finde oplysninger om fremgangsmåden ved generalforsamlingen.

§ 29.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent samt referent.

Stk. 2. Referenten skriver protokollat over det på generalforsamlingen passerede. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen og udsendes til andelshaverne senest 2 måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

BESTYRELSEN

§ 30.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 31.

Stk. 1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere.

Stk. 2. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden én eller to suppleanter. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen.

Stk. 4. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 5. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for en resterende del af den fratrædtes valgperiode.

Stk. 6. 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, herunder salg af egen andelslejlighed.

Stk. 7. Der skrives referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet gennemlæses og godkendes af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 8. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

Stk. 1. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er tilstede.

Stk. 2. Beslutninger træffes af de deltagende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Står stemmerne lige, gør formandens – eller i dennes forfald næstformandens - stemme udslaget.

§ 33.

Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

ADMINISTRATION

§ 34.

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring, som administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Stk. 3. Såfremt generalforsamlingen vælger at afsætte administrator og ikke indsætter en ny i dennes sted, varetager bestyrelsen ejendommens administration, jf. stk. 4 og 5.

Stk. 4. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem 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 forening. 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.

Stk. 5. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (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.

Stk. 6. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

REGNSKAB OG REVISION

§ 35.

Stk. 1. Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2. Til beregning af foreningens værdi anvendes den metode, som fastsættes efter § 15. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi, og om hvilken beregning, der er anvendt ved fastsættelsen.

§ 36.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 3. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

OPLØSNING

§ 37.

Stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 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 andeles størrelse.

OVERGANGSBESTEMMELSE VEDRØRENDE LEDIGBLEVNE HIDTIL UDLEJEDE LEJLIGHEDER

§ 38.

Stk. 1. Foreningen skal til enhver tid have minimum én udlejet lejlighed.

Stk. 2. Ved opsigelse af lejligheden skal foreningen foretage genudlejning på ny.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling 19. april 2018 med senere ændringer på ordinær generalforsamling 16. juni 2021.

