

# VEDTÆGTER

for

## ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG

Vedtægterne er gældende pr. 19.04.2023

### NAVN / HJEMSTED / FORMÅL § 1

- Navn** 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Toftevang. Herefter benævnt foreningen.
- Hjemsted** 1.2 Foreningens hjemsted er Lyngby-Taarbæk kommune.
- Formål** 1.3 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen Toftevang nr. 2-46, matr.nr. 12o, 12ao og 12pa, Kongens Lyngby by, Kongens Lyngby

### ANDELSHAVERS RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSER §§ 2 - 14

- MEDLEMMER** 2.1 Som andelshaver kan - med bestyrelsens godkendelse - optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- Andelshavere
- Panthaver 2.2 Som andelshaver kan endvidere - med bestyrelsens godkendelse - optages en person eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdag sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 2.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager foreningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 22.
- Bopælspligt** 3.1 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, se dog § 15. En andelshaver må dog benytte to lejligheder i op til 6 måneder, i tilfælde af flytning mellem to lejligheder.
- En bolig
- 3.2 Ved beboelse og ved at flytte ind i forstås, at andelshaver tager boligen i brug som helårsbolig for sig og sin husstand.
- Kælderrum 3.3 Til hver bolig er tilknyttet kælderrum, svarende til 1 kælderrum og 1 koksrum, eller 1 stort kælderrum.
- Venteliste** 4.1 En andelshaver kan skrive sig på foreningens venteliste vedr. ekstra kælderrum, P-plads, skur, garage og carport. Ventelisten administreres af bestyrelsen.

<b>Ledige boliger</b>	5.1	Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver iht. § 2.1.
<b>Indskud</b>	6.1	Det oprindelige indskud udgør kr. 65,- pr. m2.
	6.2	Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
<b>Boligafgift</b>	7.1	Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter indskuddets størrelse.
	7.2	Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Boligafgiften er til enhver tid bindende for alle andelshavere.
	7.3	En eventuelt regulering af boligafgiften, herunder leje af P-pladser, garager, carporte, skure og ekstra kælderrum, foreslås af bestyrelsen i forbindelse med dennes budgetplanlægning for det kommende år.
	7.4	En ændring af boligafgiften og øvrige lejeindtægter skal varsles 3 måneder forud for ikrafttræden, normalt til den 1/5.
	7.5	Ændring af indskud og regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgifterne kan kun vedtages på en generalforsamling med det flertal, som kræves til ændring af vedtægter, jf. § 27.2.
<b>Andel</b>	8.1	Såfremt en andelshaver ønsker det, kan der udstedes et andelsbevis for andelen i andelshavers navn. Bortkommer andelsbeviset kan administrator - mod betaling af et af administrator fastsat gebyr - udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det oprindelige andelsbevis.
Andelsbevis		
	8.2	Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.
<b>Hæftelse</b>	9.1	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedr. foreningen.
	9.2	En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
<b>Husorden</b>	10.1	Generalforsamlingen kan til enhver tid fastsætte regler for husordenen. Husordenen er bindende for alle beboerne i foreningen.
	10.2	En andelshaver kan ekskluderes af foreningen, såfremt andelshaver trods påkrav ikke overholder den til enhver tid gældende husorden, jf. § 14.
<b>Vedligeholdelse</b>	11.1	En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger (lodrette strenge), udskiftning / vedligeholdelse af hoved- og altandøre samt vinduer herunder punkterede ruder.
Andelshaver		



- 11.2 Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, sanitet og køkkenelementer, i kælderrum og lign., med de undtagelser som følger af § 11.6.
- 11.3 Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- 11.4 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som vedtages på en generalforsamling.
- Misligholdelse 11.5 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, jf. § 14.
- Foreningen 11.6 Foreningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder bygninger og fælles anlæg. Foreningens vedligeholdelse skal udføres i overensstemmelse med den af generalforsamlingen godkendte vedligeholdelsesplan.
- Forandringer** 12.1 Hvis en andelshaver ønsker at foretage forandringer inde i boligen, må dette kun finde sted, hvis forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 4 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Ved forandringer menes, enhver bygningsændring såsom, nedrivning/flytning af vægge, el og afløb.
- Ældre/handicappet 12.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og 4 og alene nægte godkendelse såfremt forandringen medfører væsentlige gener for øvrige beboere. Bestyrelsen skal betinge godkendelse af reetablering ved andelshavers fraflytning.
- 12.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 12.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Manglende overholdelse 12.5 Manglende overholdelse af ovenstående kan medføre et påbud om straks udbedring og lovliggørelse. Hvis andelshaveren ikke overholder påbuddet med et passende varsel, kan dette betragtes som misligholdelse og medføre eksklusion, jf. § 14.

- Opsigelse** 13.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 17-22 om overdragelse af andelen.
- Eksklusion** 14.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A: Når en andelshaver trods påkrav ikke betaler evt. resterende indskud, boligafgift og påkravsgebyr, eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B: Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af fastsat frist, jf. § 11.
  - C: Når en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre beboere.
  - D: Når en andelshaver i fbm. overdragelse af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen, jf. § 21.
  - E: Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at opsig lejemålet.
  - F: Når en andelshaver ikke overholder betingelserne vedr. forandring af boligen, jf. § 12.
  - G: Når en andelshaver fremlejer sin bolig i strid med betingelserne i § 15 stk. 3-11.
  - H: Når en andelshaver trods 3 påkrav til stadighed ikke overholder ét af husordenens punkter iht. den til enhver tid gældende husorden, jf. § 10.
  - I: Når en andelshaver ikke overholder sin bopælspligt, jf. § 3.
- 14.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 22.

#### **FREMLEJE / UDLÅN / ERHVERV §§ 15 - 16**

- 15.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husholdning, medmindre andelshaveren er berettiget hertil efter stk. 2 og stk. 3.
- Udlån** 15.2 En andelshaver er berettiget til at udlåne enkelte værelser til andre, men det er et krav, at andelshaveren selv bebor boligen.
- Fremleje** 15.3 En andelshaver må fremleje sin bolig i op til et år ad gangen. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen i mindst et år, før en ny fremleje kan finde sted. I særlige tilfælde, kan lejligheden fremlejes 3 år ad gangen, eksempelvis grundet udstationering, studieophold, sygdom, ferieophold el.lign. Bestyrelsen skal til en hver tid godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.



- Betingelser ved fremleje
- 15.4 Ved fremleje skal der udarbejdes en fremlejekontrakt på en af By- og Boligministeriet udgivne lejekontrakt type A. I tillæg hertil skal betingelserne 'særlige grunde' dokumenteres og fremgå af 'tillæg' til lejekontrakt ved fremleje.
- 15.5 Andelshaveren er berettiget til at fremleje lejemål af P-plads(er), skur(e), garage(r), carport(e) og ekstra kælderrum til fremlejetager såfremt det fremgår af fremlejekontrakten, i modsat fald overgår lejemålet heraf til foreningens venteliste.
- 15.6 Lejen kan ikke overstige, hvad der svarer til den pågældende andelshavers boligafgift incl. ydelser til vand, varme og øvrige forbrugsafgifter. Såfremt den maksimalt lovlige leje efter lejelovens regler er lavere end boligafgiften, skal lejen nedsættes til denne.
- 15.7 Administrator sikrer at fremlejemålet opfylder dels lovgivningen og dels foreningens vedtægter, mod et salær som betales af andelshaveren.
- 15.8 Endelig godkendelse af fremlejemålet foreligger først, når bestyrelsen har godkendt lejekontrakten og underskrevet 'tillægget'. Der udover skal bestyrelsen have en kopi af den godkendte lejekontrakt.
- 15.9 Uanset fremleje hæfter andelshaver stadig over for foreningen, i overensstemmelse med foreningens vedtægter.
- 15.1  
0 På generalforsamlingen har fremlejertager møderet, men hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag.
- 15.1  
1 Såfremt en andelshaver, der fremlejer sin bolig, ikke overholder ovenstående, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen jf. § 14.
- 15.12 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældrekøb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskuddet. Ved forældrekøb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældrekøb forstås endvidere at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældrekøb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen efter ovenstående regler. En andelshaver kan kun erhverve én lejlighed til forældrekøb.
- Erhverv
- 16.1 Egentlig erhvervsvirksomhed må kun drives i de dertil af generalforsamlingen bestemte lokaler. Lejekontrakten udfærdiges af administrator i henhold til alm. juridisk praksis på området.
- 16.2 Såfremt et erhvervslejemål bliver ledigt, skal bestyrelsen søge dette genudlejet, indtil det på en generalforsamling vedtages at boligen skal sælges som andel.
- 16.3 Lejen for erhvervslejemål fastsættes efter markedsprisen. Bestyrelsen kan stille krav om opsætning af separat vandmåler el. lign. Det skal

fremgå af kontrakten om lejemålet evt. er incl. P-plads(er). Erhvervslejer kan benytte foreningens vaskeri på lige vilkår som andelshaverne.

- 16.4 På generalforsamlingen har ejeren af virksomheden møderet, men hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag.

## OVERDRAGELSE §§ 17 - 22

- Overdragelse**
- 17.1 Ved overdragelse forstås, at en andelshaver overdrager alle rettigheder og forpligtelser til en ny andelshaver ved en overdragelsesaftale (standardformular) som udarbejdes af administrator mod et salær som erlægges af køber.
- 17.2 Ved overdragelse ophører lejemål af P-plads(er), skur(e), garage(r), carport(e) og ekstra kælderrum automatisk. Hvorefter de(t) overgår til ventelisten.
- I levende live
- 18.1 En andelshaver kan i levende live frit overdrage sin bolig til enhver person, såfremt den pågældende andelshavers ægtefælle/registreret partner har meddelt samtykke hertil.  
Dog under forudsætning af, at betingelserne i § 2 er opfyldt.
- Samlivsophør
- 19.1 Ved samlivsophør mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, (herefter benævnt partner) der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelser bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.2 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. Dog under forudsætning af, at betingelserne i § 2 er opfyldt.
- 19.3 Ved partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse iht. § 20.2 finder §§ 21-22 anvendelse.  
Ved fortsættende partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 21-22 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 22 stk. 4-8 om betaling og afregning, idet fortsættende partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.
- Dødsfald
- 20.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes evt. ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 20.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, 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 6 måneder.
- B: Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C: Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 6 måneder.
- D: Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 20.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 21-22 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 21-22 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 22 stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 20.4 Boligen skal overtages efter stk. 1-3 eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næste efter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 22.
- Pris 21.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler vedr. forbedringer og inventar. 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 evt. prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Andelens pris og evt. 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.
- B: Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse pga. 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 udsædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- Værdiansættelse 21.2 Værdiansættelse og fradrag efter litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- Løsøre 21.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhververen skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- Forbedringer 21.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- Uenighed 21.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller evt. pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, som udpeges af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Denne skal være særlig sagkyndig mht. de spørgsmål, voldgiften angår. 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 bestemmelser om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller evt. pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
- Fremgangs-**  
**måde**  
Overdragelses-  
aftale 22.1 Mellem overdrager (herefter benævnt 'sælger') og erhverver (herefter benævnt 'køber') skal der altid oprettes en skriftlig overdragelsesaftale som udarbejdes på en af administrators standardformularer. Denne forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal 'køber' have udleveret et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, husorden samt en opstilling over overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt evt. pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsesstand. 'Køber' skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- 22.2 Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen. Foreningen kan kræve, at 'sælger' refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen og udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller tvangsauktion.
- 22.3 Inden der kan ske overdragelse skal 'sælger' få foretaget el- og VVS-rapporter, for så vidt angår installationer som sælger har ansvaret for. Rapporterne skal foretages af det firma som bestyrelsen har udvalgt. El- og VVS-rapporterne skal tillægges overdragelsesaftalen.
- Overdragelses-  
sum 22.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overdragelsesdagen 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 foreningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 22.5 Foreningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender – provenuet først til evt. rettighedshavere, herunder pant- og udlægshaver, og dernæst til 'sælger'.



- 22.6 Bestyrelsen er ved afregning overfor 'sælger' berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lign. Såfremt afregning sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af 'købers' evt. krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen, jf. stk. 7.
- 22.7 Snarest muligt efter 'købers' overtagelse af boligen kan 'køber' med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere evt. mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. 'Køberen' kan kun komme med mangelindsigelser i op til 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedr. skjulte mangler. Foreningen skal gøre 'køberens' og foreningens evt. krav gældende overfor 'sælger' senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen. Såfremt 'køber' forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til 'sælger', således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 22.8 Overdragessummen med evt. fradrag, som nævnt ovenfor i stk. 5-7, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra 'køberen'.

#### **GENERALFORSAMLINGENS OPGAVER OG BEFØJELSER §§ 23 - 27**

- |   |      |   |
|---|------|---|
| <b>Generalfor-<br/>samling</b>              | 23.1 | Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.   |
| <b>Adgang</b>                               | 23.2 | Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver, dennes ægtefælle, registrerede partner eller samlever. Endvidere har administrator og andre af bestyrelsen specielt indbudte adgang.   |
|   | 23.3 | Adgang har endvidere en medhjælpende ledsager til andelshavere med særlige behov, fremlejertager, erhvervslejer, lejer og ufyldstgjort panthaver. Disse personer har dog hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag.  |
| <b>Stemmeret</b>                            | 23.4 | Hver andelsbolig repræsenterer 1 stemme, uanset antallet af andelshavere for den enkelte andelsbolig. Stemmeretten udøves personligt eller ved fuldmagt.  |
| <b>Fuldmagt</b>                             | 23.5 | Andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner, et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme iht. fuldmagt.  |
| <b>Ordinære<br/>general-<br/>forsamling</b> | 24.1 | Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. maj, med følgende dagsorden:  |
| Dagsorden                                   |      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Valg af dirigent</li> <li>2) Bestyrelsens beretning</li> <li>3) Forelæggelse og godkendelse af årsrapport (regnskab) samt forelæggelse af revisionsberetning</li> <li>4) Forelæggelse og godkendelse af næste års budget, herunder</li> </ol> |

		godkendelse af en evt. ændring af boligafgift og lejeafgift
		5) Forelæggelse og godkendelse af forbedrings- og vedligeholdelsesplan.
		6) Forslag
		7) Valg af formand eller kasserer og revisor
		8) Valg af den øvrige bestyrelse, suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne
		9) Eventuelt
<b>Ekstraordinær Generalforsamling</b>	24.2	Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen, et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller mindst 1/5 af andelshaverne, eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
<b>Indkaldelse m.v.</b>	25.1	Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres via e-mail og opslag på opslagstavlen i hver opgang senest 4 uger før. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt via e-mail med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Dagsorden bliver hængt på opslagstavlerne i hver opgang.
Forslag	25.2	Forslag som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 21 dage før generalforsamlingen. Specifik dato skal fremgå af indkaldelsen.
<b>Referat</b>	26.1	Sekretæren skriver referat for generalforsamling. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet om det på generalforsamlingen passerede, samt evt. bilag, skal fremsendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.
<b>Simpelt flertal</b>	27.1	Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 og 3. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret for at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.
<b>2/3 flertal når det vedr.:</b>	27.2	Forslag <b>om</b> vedtægtsændringer, <b>om</b> nyt indskud, <b>om</b> regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, <b>om</b> iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25% , <b>om</b> henlæggelse til en sådanne arbejder med et beløb der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift og <b>om</b> optagelse af afdragsfrie lån, nedsparringslån, rentetilpasningslån uden rente-maksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja eller nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.



Alternativt kan forslaget endelig godkendes på næstfølgende ordinære generalforsamling

- 4/5 flertal  
når det vedr.:** 27.3 Forslag om salg af fast ejendom eller 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 ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## **BESTYRELSENS OPGAVER OG BEFØJELSER § 28**

- Bestyrelsen** 28.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Medlemmer 28.2 Bestyrelsen består af en formand, kasserer og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser.
- Periode 28.3 På generalforsamlingen vælges:  
1) Formand og kasserer vælges for 2 år ad gangen, således at formand og kasserer ikke er på valg samme år  
2) Yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen er på valg ved hver ordinær generalforsamling  
3) Suppleanter vælges for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge  
4) Revisor vælges for et år ad gangen
- Valgbar 28.4 Valgbar til bestyrelsen er enhver stemmeberettiget andelshaver, dennes hustandsmedlemmer/ægtefælle som er fyldt 18 år. Dog kan der kun vælges 1 bestyrelsesmedlem/suppleant pr. andelsbolig.
- Konstituering 28.5 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- Fratræden 28.6 Fratræder et bestyrelsesmedlem i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Fratræder formanden, fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- Inhabilitet 28.7 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.

Referat	28.8	Sekretæren skriver referat fra bestyrelsesmøderne. Referatet skal underskrives af formanden på bestyrelsens vegne.
Forretningsorden	28.9	I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden, dog skal andelshaverne til enhver tid være bekendt med dens indhold. Administrator skal godkende forretningsordenen og sikre at den er lovmæssig forsvarlig og overholder normal anvendt praksis.
Honorar	28.10	Hvert bestyrelsesmedlem godtgøres med i alt 3.750, 00 kroner årligt i skattefri indkomst.
Optagelse af lån	28.11	Optagelse af lån, herunder omlægning af bestående lån, kan kun foretages af bestyrelsen efter forudgående godkendelse af generalforsamlingen.

#### **TEGNINGSRET / ADMINISTRATION / ÅRSRAPPORT (regnskab) / REVISION §§ 29 - 31**

<b>Tegningsret</b>	29.1	Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
<b>Administrator</b>	30.1	Generalforsamlingen skal vælge en administrator, der har tegnet ansvars- og kautionsforsikring, til 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.
Foreningens midler	30.2	Foreningens midler skal indsættes på dertil beregnet konti i et eller flere pengeinstitutter, fra hvilke konti der kun skal kunne foretages hævnning ved check eller brug af netbank ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan meddele prokura. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
Forsikring	30.3	Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.
<b>Årsrapport</b>	31.1	Regnskabsåret er kalenderåret.
Årsrapport & revisor	31.2	Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen inden generalforsamlingen. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
Andelenes prisudvikling	31.3	I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og evt. prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen. Forslaget anføres som note til regnskabet.



Underskrift og udsendelse 31.4 Den reviderede, underskrevne årsrapport og revisionsprotokollatet udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### FORENINGENS OPLØSNING § 32

- Opløsning** 32.1 Opløsning af foreningen sker ved likvidation, der forestås af 2 likvidatorer, som vælges af generalforsamlingen.
- 32.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

SÅLEDES VEDTAGET PÅ ANDELSBOLIGFORENINGENS GENERALFORSAMLING  
DEN 19.04.2023.

#### Bestyrelsens underskrifter:

Dato: 25/9-2023

1.  Formand, Kim Schultz
2.  Næstformand, Camille Søgaard
3.  Kasserer, Pia Johansson
4.  Sekretær, Per Hansen
5.  Medlem, Birthe Christensen