

**VEDTÆGTER**

(revideret 5-4-2018)

**FOR**

**A/B POSTHUSET**

UDKAST

## **§ 1. Navn og hjemsted**

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Posthuset.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Furesø kommune.

## **§ 2. Formål**

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 14 ø Lille Værløse, beliggende Bymidten 70, 3500 Værløse.

## **§ 3. Medlemmer**

- 3.1 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 eller erhverver lokaler, som benyttes til andet end bolig (erhverv), og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Erhvervsandele kan også erhverves af juridiske personer.
- 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en 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 andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.
- 3.3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren har ret til at fremleje denne jf. § 11.
- 3.6 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for ejendomsfunktionær.
- 3.7 Endvidere kan som medlemmer optages forældre, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg og som fremlejer brugsretten til andelen til en eller flere af deres børn.
- 3.8 Endelig kan som medlemmer optages børn, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg og som samtidigt fremlejer brugsretten til andelen til en eller flere af deres forældre.

**§ 4.  
Indskud**

4.1 Indskud udgør et beløb som er fastsat ved stiftelsen.

| <b>Andel nr.</b> | <b>Adresse</b> | <b>Basisindskud</b> | <b>Tillægsindskud</b> | <b>Totalindskud</b> |
|------------------|----------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 00.01            |                |                     |                       |                     |
| 00.02            |                |                     |                       |                     |
| 00.03            |                |                     |                       |                     |
| 00.04            |                |                     |                       |                     |
| 01.01            |                |                     |                       |                     |
| 01.02            |                |                     |                       |                     |
| 01.03            |                |                     |                       |                     |
| 01.04            |                |                     |                       |                     |
| 01.05            |                |                     |                       |                     |
| 01.06            |                |                     |                       |                     |
| 01.07            |                |                     |                       |                     |
| 01.08            |                |                     |                       |                     |
| 01.09            |                |                     |                       |                     |
| 01.10            |                |                     |                       |                     |
| 02.01            |                |                     |                       |                     |
| 02.02            |                |                     |                       |                     |
| 02.03            |                |                     |                       |                     |
| 02.04            |                |                     |                       |                     |
| 02.05            |                |                     |                       |                     |
| 02.06            |                |                     |                       |                     |
| 02.07            |                |                     |                       |                     |
| 02.08            |                |                     |                       |                     |
| 02.09            |                |                     |                       |                     |
| 02.10            |                |                     |                       |                     |
| 03.01            |                |                     |                       |                     |
| 03.02            |                |                     |                       |                     |
| 03.03            |                |                     |                       |                     |
| 03.04            |                |                     |                       |                     |
| 03.05            |                |                     |                       |                     |
| 03.06            |                |                     |                       |                     |
| 03.07            |                |                     |                       |                     |
| 04.01            |                |                     |                       |                     |
| 04.02            |                |                     |                       |                     |
| 04.03            |                |                     |                       |                     |
| 04.04            |                |                     |                       |                     |
| 04.05            |                |                     |                       |                     |
| 05.01            |                |                     |                       |                     |
| 05.02            |                |                     |                       |                     |
| Erhverv 1        |                |                     |                       |                     |
| Erhverv 2        |                |                     |                       |                     |

4.2 Indskud indbetales kontant.

**§ 5.  
Hæftelse**

5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

5.2 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk.

2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6. Andel**

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
  - 6.1.1 Ved stiftelsen af foreningen har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til deres totalindskud.
  - 6.1.2 Foreningens formue kan forøges enten ved afvikling af gæld, værdiforøgelse af ejendommen eller løbende driftsoverskud.
    - 6.1.2.1 Afdrag på prioritetsgæld fordeles forholdsmæssigt mellem de andelshavere, der som en del af boligafgiften har afholdt kapitaludgifter, jf. 8.1.1.
    - 6.1.2.2 Opskrivning af ejendommens værdi og/eller opsparet driftsoverskud fordeles forholdsmæssigt i forhold til basisindskuddet, jf. § 4.
    - 6.1.2.3 Hvis formuen i øvrigt ændres af andre forhold end de i 1.2.1 og 1.2.2 nævnte omstændigheder, fastsætter den af generalforsamlingen valgte revisor fordelingen som efter hans opfattelse er bedst stemmende med fordelingsprincipperne ovenfor.
  - 6.1.3 Uanset opgørelse af formuen er andelshaverne altid berettiget til som minimum at overdrage andelen til et beløb svarende til det oprindelige totalindskud.
- 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 - 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Der opkræves et gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

## **§ 7. Boligaftale**

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

## **§ 8. Boligafgift**

- 8.1 Boligafgiften består af
  - 1. Kapitaludgifter (rente, bidrag og afdrag på realkreditlån) og
  - 2. Driftsudgifter

- 8.1.1 Kapitaludgifter til realkreditlån, som er optaget i forbindelse med stiftelsen, fordeles forholds-  
mæssigt mellem de andelshavere, som ikke har erhvervet andelen kontant med følgende beløb:

| Andel nr. | Adresse | Andel i realkreditlån |
|-----------|---------|-----------------------|
| 00.01     |         |                       |
| 00.02     |         |                       |
| 00.03     |         |                       |
| 00.04     |         |                       |
| 01.01     |         |                       |
| 01.02     |         |                       |
| 01.03     |         |                       |
| 01.04     |         |                       |
| 01.05     |         |                       |
| 01.06     |         |                       |
| 01.07     |         |                       |
| 01.08     |         |                       |
| 01.09     |         |                       |
| 01.10     |         |                       |
| 02.01     |         |                       |
| 02.02     |         |                       |
| 02.03     |         |                       |
| 02.04     |         |                       |
| 02.05     |         |                       |
| 02.06     |         |                       |
| 02.07     |         |                       |
| 02.08     |         |                       |
| 02.09     |         |                       |
| 02.10     |         |                       |
| 03.01     |         |                       |
| 03.02     |         |                       |
| 03.03     |         |                       |
| 03.04     |         |                       |
| 03.05     |         |                       |
| 03.06     |         |                       |
| 03.07     |         |                       |
| 04.01     |         |                       |
| 04.02     |         |                       |
| 04.03     |         |                       |
| 04.04     |         |                       |
| 04.05     |         |                       |
| 05.01     |         |                       |
| 05.02     |         |                       |
| Erhverv 1 |         |                       |
| Erhverv 2 |         |                       |

Ved ændring i kapitaludgifter (omprioritering, bidragsændringer m.v.) ændres udgiften forholds-  
mæssigt efter tilsvarende principper.

- 8.1.2 Driftsudgifter fordeles forholdsmæssigt efter basisindskud. De samlede driftsudgifter fastsættes  
af generalforsamlingen.
- 8.2 Ændring af det indbyrdes forhold i boligafgiften kræver enstemmighed.
- 8.3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge  
lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

- 8.4 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde kan generalforsamlingen vedtage, at der månedligt skal betales et tillæg til boligafgiften, som betales af alle andelshavere. Beløbet tilbagebetales til de andelshavere som deltager i fællesarbejdet og yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Beløbet fra andelshavere, som ikke deltager i fællesarbejde, tilfalder foreningen.
- 8.5 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

## § 9. Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers indvendige vedligeholdelsespligt omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, samt den indvendige side af døre og vinduer, som alt andet udstyr i lejligheden, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer samt låse og nøgler. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde m.v. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 Vedligeholdelsespligten kan specificeres således:  
**Vandledninger;** andelshaverens forpligtelse omfattende både til - og afløbsledninger løber fra lejlighedens tilslutning til fælles lodrette forsyningsledninger.  
**Elinstallation;** andelshaverens forpligtelse løber fra indgangen til elmåleren.  
**Gasinstallation;** andelshaverens forpligtelse løber fra indgangen til gasmåleren.
- 9.3. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom altaner, pulterrum, kælderrum og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 9.4. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og parkeringskælder samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.6 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. § 21.
- 9.7 Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelshaverens lejlighed for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejder i henhold til § 9.6 er foretaget.
- 9.8 Enhver andelshaver er pligtig til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin andelslejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering eller ombygninger m.v.

- 9.9 Såfremt andelsboligforeningen foranstalter udført nødvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte andelslejlighed, er den enkelte andelshaver forpligtet til at acceptere, at disse følgearbejder udføres af andelsboligforeningen, herunder er andelshaveren forpligtet til at give den nødvendige adgang til sin andelslejlighed.
- 9.10 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder der skal foranstalles af andelsboligforeningen for dennes regning skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, og regningen vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste. Bestyrelsen kan udpege en sagkyndig til at foretage besigtigelse på bestyrelsens vegne.

## **§ 10. Forandringer**

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 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 stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggeslovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggeslovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- 10.5 En andelshaver er med bestyrelsens samtykke berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre andelshaveres lejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshaverens lejlighed, selv om andre andelshavere berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til øvrige andelshavere, hvis lejligheder berøres af arbejderne. En andelshaver, som ønsker at udføre arbejder, som påvirker øvrige andelslejligheder, skal bekoste udgifterne for de øvrige andelshavere og arbejderne skal udføres, således at de berører øvrige andelshavere mindst muligt, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere for den pågældende andelshaver.

## **§ 11. Fremleje**

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 - 6.
- 11.2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst 6 mdr., berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed

fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

- 11.3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 6 mdr., er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4
- 11.4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejningen i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.
- 11.5 Fremleje eller lån af enkelte værelser er tilladt, når det ikke strider mod § 11, stk. 3.
- 11.6 Andelshavere har ubegrænset ret til at fremleje til deres børn eller til deres forældre.
- 11.7 Erhvervsandelshaver har ret til at fremleje med bestyrelsens samtykke. Bestyrelsen kan kun nægte samtykke, hvis det må anses for sagligt begrundet i hensyn til andre andelshavere.
- 11.8 Andelshavere som er indtrådt i foreningen i forbindelse med foreningens stiftelse, har ret til at fremleje i indtil 2 år efter at foreningen har overtaget ejendommen.

## **§ 12. Husorden**

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. En andelshaver har altid ret til at holde fører- og servicehund. Ved foreningens stiftelse har andelshaverne ret til at holde hund, kat eller tilsvarende sædvanlig husdyr, som ikke er til gene for den øvrige medlemmer.
- 12.3 Enhver andelshaver og de personer der opholder sig i andelshaverens bolig er forpligtet til at efterkomme de af foreningen fastsatte regler for husorden. Overtrædelse af husordenens bestemmelser kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. § 21.

## **§ 13. Pulterrum og haver**

- 13.1 Til hver andel hører et pulterrum. Det pulterrum, som tilhører andelen skal ved salg fortsat tilhøre andelen, medmindre andelsboligforeningen anviser et andet pulterrum.
- 13.2 Bestyrelsen fører register over, hvilke pulterrum der tilhører de enkelte andelshavere.
- 13.3 De lejligheder i foreningen, hvor der i umiddelbar forlængelse af lejligheden er tilknyttet en have, har andelshaveren eksklusiv brugsret til denne have.
- 13.4 Andelshavere, som har eksklusiv brugsret til en have, jf. § 13, stk. 3, har også vedligeholdelsespligten til denne have. Vedligeholdelsespligten indebærer, at andelshaveren som minimum skal slå græs, klippe hæk, sørge for renholdelse og lignende almindelig vedligeholdelse af haven.
- 13.5 Såfremt andelshaveren ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt, jf. § 13, stk. 4, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Såfremt andelshaveren ikke inden fristens udløb har foretaget nødvendige vedligeholdelses- og renholdelses-



arbejder, er foreningen berettiget til at udføre arbejderne for andelshaverens regning. Udgifter afholdt af foreningen udgør en pligtig pengeydelse til foreningen og manglende betaling kan medføre eksklusion af foreningen jf. § 21.

#### **§ 14. Overdragelse**

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 14.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning eller sammenlægning af bolig.
  - B Andelshaverens børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - C Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder blandt andet fastsættelse af et gebyr for indtegning.
  - D Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder blandt andet fastsættelse af et gebyr for indtegning, fastsætte hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
  - E Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 14.3 Bestemmelsen gælder ikke for erhvervsandele.

#### **§ 15. Pris**

- 15.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Regulerings

klausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- B Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 15.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- 15.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 15.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand jf. stk. 1 B - D, fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.
- 15.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af andelsboligforeningernes fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der derved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
- 15.6 Bestemmelsen gælder ikke for erhvervsandele.

## **§ 16. Fremgangsmåde**

- 16.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 16.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m.,

samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

- 16.3 Overdragelsessummen skal senest 14 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 hverdage før overtagelsesdagen.
- 16.4 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 16.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Eventuelt tilbageholdte beløb til varmeudgifter afregnes til den fraflyttende andelshaver, når varmeregnskab er udarbejdet efter årsafslæsnings, som foretages marts/april måned. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Foreningen er ydermere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af skader, som den fraflyttende andelshaver har påført ejendommen i forbindelse med fraflytning. Eventuelle krav som følge heraf skal dog af foreningen rettes mod den fraflyttende andelshaver, senest 8 hverdage efter flytningen er foretaget, med dokumentation af de skader den fraflyttende har påført ejendommen.
- 16.6 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 16.7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4.6 skal afregnes hurtigst muligt og senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 17.**

### **Ubenyttede boliger**

- 17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

## **§ 18.**

### **Dødsfald**

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 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 mindst 3 måneder.
  - B Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
  - C Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - D Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 3 - 7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 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 § 16.

#### **§ 19. Samlivsophævelse**

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse 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.
- 19.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3 - 7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

#### **§ 20. Opsigelse**

- 20.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 19 om overførsel af andelen.

#### **§ 21. Eksklusion**

- 21.1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen, og samtidig bringe medlemmets brugsret til en lejlighed til ophør i følgende tilfælde:
- A Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

- B Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- C Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- F Såfremt andelshaveren groft overtræder bestemmelser i nærværende vedtægt, eller såfremt andelshaveren groft overtræder den af generalforsamlingen vedtagne husorden, jf. § 12.

## **§ 22. Ledige boliger**

- 22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 14, stk. 2, litra C og D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## **§ 23. Generalforsamling**

- 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1 Valg af dirigent og referent.
  - 2 Bestyrelsens beretning.
  - 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og andelsværdien.
  - 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - 5 Forslag.
  - 6 Valg.
  - 7 Eventuelt.
- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **§ 24. Indkaldelse**

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt ved brev eller mail med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev, mail eller opslag senest 4 uger før. Skriftlig indkaldelse til en generalforsamling kan dog kun fremsendes pr. mail, til de andelshavere som skriftligt har givet tilladelse hertil.
- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.
- 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag, mail eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. Den 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.
- 24.5 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

## **§ 25. Flertal**

- 25.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 3.
- 25.2 Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 15 %, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 15 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum 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 flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 25.3 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## **§ 26. Dirigent m.v.**

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Det er dirigenten, som afgør general-

forsamlingens lovlighed, ligesom dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

- 26.2 Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten, referenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### **§ 27. Klageadgang**

- 27.1 Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af det/de medlemmer, beslutningen berører, indbringes for generalforsamlingen.
- 27.2 På forlangende skal bestyrelsen begrunde og bekræfte sine beslutninger skriftligt.
- 27.3 Indbringelse af sagen for generalforsamlingen har opsættende virkning.

### **§ 28. Bestyrelse**

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

### **§ 29. Bestyrelsesmedlemmer**

- 29.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 - 6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Erhvervsandelshaverne har ret til mindst én plads i bestyrelsen.
- 29.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 29.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 29.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen *minimum* to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 29.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 29.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- 29.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### **§ 30. Møder**

- 30.1 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.

- 30.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen dog mindst 3 af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer med simpelt stemmeflerhed efter antallet af bestyrelsesmedlemmer. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed. Ved formandens fravær er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 30.3 Bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde en forretningsorden, hvori nærmere skal fastsættes bestemmelser om bestyrelsens udførelse af deres hverv.

### **§ 31. Tegningsret**

- 31.1 Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

### **§ 32. Administration**

- 32.1 Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller anerkendt ansvarsforsikret administrationselskab til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 32.2 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

### **§ 33. Regnskab**

- 33.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog skal 1. regnskabsår være længst muligt efter årsregnskabslovens regler.
- 33.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes en specificeret opgørelse af andelenes værdi baseret på principperne i § 6.1. Bestyrelsen udarbejder forslag til den eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 15. Forslaget anføres som note i årsrapporten.

### **§ 34. Revision**

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

### **§ 35. Årsrapport**

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

### **§ 36. Opløsning**

- 36.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 36.2 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 foreningens stiftende generalforsamling den

I bestyrelsen:

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

UDKAST