



A|B GrænseParken af 1977

2. februar 2022

Vedtægt for andelsboligforeningen

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted.....	2
§ 2	Formål.....	2
§ 3	Andelshavere	2
§ 4	Indskud	3
§ 5	Hæftelse.....	3
§ 6	Andel.....	3
§ 7	Boligaftale.....	4
§ 8	Boligaftgift	4
§ 9	Vedligeholdelse	4
§ 10	Forandringer	5
§ 11	Fremleje.....	5
§ 12	Husorden	6
§ 13	Overdragelse.....	6
§ 15	Fremgangsmåden.....	8
§ 16	Garanti for lån.....	10
§ 17	Ubenyttede boliger	10
§ 18	Dødsfald.....	10
§ 19	Samlivsophævelse.....	11
§ 20	Opsigelse	11
§ 21	Eksklusion.....	11
§ 22	Ledige boliger.....	12
§ 23	Generalforsamling	12
§ 24	Indkaldelse med videre	13
§ 25	Flertal	13
§ 26	Dirigent med videre	14
§ 27	Bestyrelse.....	14
§ 28	Bestyrelsesmedlemmer.....	14
§ 29	Forretningsorden	15
§ 30	Tegningsret	15
§ 31	Administration.....	15
§ 32	Regnskab	16
§ 33	Revision	16
§ 34	Opløsning.....	17

§ 1 Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er andelsboligforeningen "GrænseParken af 1977".
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Lyngby-Taarbæk kommune.

§ 2 Formål

- (2.1) Foreningens formål er at eje og drive ejendommene matr. nr. 19 NU, NV, NX, NY, NZ, NÆ, NØ, beliggende Skeltoftevej 8-12, 14-16, 20-24, 26-30, 15-19, 21-25, 27-31 som andelsboligforening.

§ 3 Andelshavere

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som andelshavere efter bestyrelsens godkendelse.
- (3.3) 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/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1. 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 § 15.
- (3.4) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
Ved at flytte ind 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 er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Se i øvrigt § 11.
Dog kan et medlem, der har overtaget en andel med henblik på sammenlægning råde over 2 lejligheder i en periode, indtil byggetilladelse og færdigmelding foreligger, jf. § 13.2.C, men betragtes som én andel med én stemme på generalforsamlingen.

- (3.6) Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen tage stilling til om lejligheden skal overdrages til en person der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med § 3.1, om der fortsat skal ske udlejning, eller om lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- (3.7) Uanset det i § 3.2 og § 3.5 anførte, kan den sidst tilbageværende udlejede lejlighed dog ikke overgå til andelslejlighedsstatus uden forudgående vedtagelse på en generalforsamling med det til vedtægtsændringer mv. jf. § 25, stk. 2 gældende fremmøde og antal stemmer."

§ 4 Indskud

- (4.1) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der betales et beløb svarende til, hvad der ved stiftelsen skulle indskydes for et tilsvarende lejemål med tillæg, således at indskud plus tillæg svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 Hæftelse

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jævnfør dog stk. 2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- (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 mv.

- (6.4) Der udstedes ikke andelsbevis, men af årsrapporten skal fremgå hver enkelt andelslejligheds indskud.
- (6.5) En andelshaver kan ikke bringe fordringer i modregning med forpligtelser overfor foreningen.

§ 7 Boligaftale

- (7.1) Boligaftale: udgået.
- (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse.

§ 8 Boligafgift

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jævnfør § 6.
- (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.

§ 9 Vedligeholdelse

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- (lodrette strenge) og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddør samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom for eksempel udskiftning af gulve, køkkenborde og radiatorer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lignende. 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. Se "Regler vedrørende glasinddækket altan".
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

- (9.5) 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, jævnfør § 21.

§ 10 Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringen 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) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- (10.4) En andelshaver er berettiget til at ændre partiet omkring døren ud til den glasinddækkede altan, såfremt følgende vilkår opfyldes:
- der må ikke ændres i den bærende bygningskonstruktion.
 - der isættes dobbelt dør som kan aflåses med termoruder.

§ 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 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er, når vedkommende har beboet andelslejligheden i normalt mindst ½ år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin lejlighed 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. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet, og andelshaveren skal, senest 14 dage før fremlejemålets ikrafttræden, forelægge fremlejekontrakten til bestyrelsens godkendelse. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. En andelshaver, der har beboet lejligheden i minimum 12 måneder er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse - dog maksimalt i 1 år.

- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.
- (11.4) En andelshaver kan ved fremleje maksimalt opkræve et beløb svarende til egen samlet boligafgift med tillæg af 5 %, uanset om boligen fremlejes med eller uden møbler.

§ 12 Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle beboere fastsætte regler for husorden, husdyrhold og altaner med videre.

§ 13 Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2. 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.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A. Til en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden og har beboet denne mindst 2 år forud for overdragelsen.
 - B. Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
 - C. Andre andelshavere i tilstødende lejligheder med henblik på sammenlægning. Ønsker flere naboer/overboer/underboer at gøre brug af forkøbsretten, har andelshaveren med den største medlemsanciennitet i foreningen fortrinsret. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne, samt at sammenlægning ikke går gennem brandmur. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 2 måneder efter overtagelsen af lejligheden og færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny til andre naboer/overboer/underboer til brug for sammenlægning. Sammenlagte lejligheder betragtes som én andel og giver én stemme på generalforsamlingen.
 - D. Til andelshavere og andre personer, der er indtegnet på en uprioriteret vejledende interesseliste hos bestyrelsen. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede med passende mellemrum skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers kan slettes. Dette gælder dog ikke andelshavere, som ønsker en større bolig, da disse bliver stående på listen i ubestemt tid. Bestyrelsen kan også fastsætte et administrationsgebyr for indtegning, samt afvise indtegning hvis den skønner, at interesselisten er for lang.
- (13.3) En andelshaver er dog uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin lejlighedsandel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst ét år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende

skal godkendes af bestyrelsen, idet en nægtelse af godkendelse dog skal begrundes skriftligt.

§ 14 Pris

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- 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.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 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.
- (14.2) 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 håndværkerløn, eksklusiv avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- (14.3) 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.
- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, og en autoriseret vurderingsmand godkendt af bestyrelsen. I specielle tilfælde, kan der med bestyrelsens godkendelse, dispenseres for kravet om at der skal være anvendt en autoriseret vurderingsmand.

- (14.5) 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 særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften. Det er overdragerne eller erhververen som selv skal kontakte en voldgiftsmand, hvis de ikke kan komme overens.
- (14.6) Eventuelt ulovlige installationer, som omtalt i salgsvurderingen, eller observeret på anden vis, skal udbedres inden overdragelse, eller der skal indgås aftale om udbedring for sælgers regning, hvilket dog skal godkendes af bestyrelsen.

§ 15 Fremgangsmåden

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt Andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- (15.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægt, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinær generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye

lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen.

- (15.3) Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- (15.4) Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen.
- (15.5) Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (15.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelses- stand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser inden 14 dage efter overtagelsesdagen. 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. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- (15.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 6 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

- (16.1) I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforenings loven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og 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 dennes hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- (16.2) 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 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 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 § 15.

§ 18 Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst ét år.
 - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst ét år.
 - C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuel långivende pengeinstitut.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler 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 § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (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 fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder § 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle 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 § 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21 Eksklusion

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver senest 3 dage efter påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jævnfør § 16 stk. 4.

- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jævnfør § 9.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre beboere.
 - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige boliger

- (22.1) I tilfælde hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, 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 § 13.2.C og 13.2.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 udgangen af februar med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent og referent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning og godkendelse af årsregnskabet samt fastlæggelse af andelskronen gældende indtil næste generalforsamling.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg.
 - bestyrelsesmedlemmer,
 - suppleanter,
 - administrator,
 - revisor.
 - 7) Eventuelt.

- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse med videre

- (24.1) 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.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (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. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

- (25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (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 med mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % 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 $\frac{2}{3}$ af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst $\frac{2}{3}$ af ja og nej stemmer. Er ikke mindst $\frac{2}{3}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{2}{3}$ ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- (25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (25.4) 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 med videre

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (26.2) Der skrives protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passeret skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

- (28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelses-suppleanter.
- (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (28.7) 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.

§ 29 Forretningsorden

- (29.1) 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.
- (29.2) Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- (29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- (29.4) Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller, i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når ét medlem af bestyrelsen begærer det.
- (29.5) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- (29.6) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans fravær, næstformandens stemme udslaget.
- (29.7) Bestyrelsen ansætter vicevært og eventuel anden assistance, og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

§ 30 Tegningsret

- (30.1) I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator, og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelsen på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.
- (30.2) Ved generalforsamlingsbeslutning af 23/02-1999 er bestyrelsen bemyndiget til at foretage omlægning af foreningens lån med den begrænsning, at optagelseskursen skal være minimum 90.

§ 31 Administration

- (31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- (31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. 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.
- (31.4) Generalforsamlingen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- (31.5) 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 årsregnskabet.

§ 32 Regnskab

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra den 1. oktober til den 30. september.
- (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jævnfør § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- (32.4) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til hensættelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 Revision

- (33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- (33.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditets-budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34 Opløsning

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 17/10-1984

Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 30/1-1989
Vedtægt ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 13/5-1997
Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 23/2-1999
Vedtægt ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 24/3-2001
Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 3/3-2004
Vedtægt ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 6/3-2005
Vedtægt ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 1/5-2007
Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 4/2-2009
Vedtægt ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 17/2-2009
Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 8/2-2012
Vedtægt ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 19/3-2012
Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 4/2-2015
Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 24/2-2016
Vedtægt ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 2/2-2022