

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN MARIEBAKKEN

Dato: 27. november 2025

(Renskrevet på baggrund af generalforsamling afholdt den 27. marts 2025)

NAVN OG HJEMSTED:

Paragraf 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Mariebakken Foreningens hjemsted er Hørsholm Kommune.

FORMÅL:

Paragraf 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. Del af 167 A Hørsholm By, beliggende Mariehøj Alle 3-55 2970 Hørsholm.

MEDLEMMER:

Paragraf 3.

Stk. 1.

Som medlem kan optages personer, der er over 18 år gamle, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. Nye medlemmer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 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 til 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 indenfor 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.

Stk. 3.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældre køb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen. Ved forældre køb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældre køb 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 forældre køb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.

Stk. 4.

Ved beboelse forstås, at andelshaver benytter boligen som helårsbolig for sig og sin husstand.

Stk. 5.

Ved flytte ind forstås, at andelshaver tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 6.

Hvert medlem må kun have brugsret til een bolig.

Stk. 7.

Til hver bolig medfølger brugsret til 1 redskabsskur og 1 parkeringsplads. På 9 af foreningens parkeringspladser er opført carportoverdækning. Hver bolig kan maksimalt leje 1 carportoverdækning. Carportejerere, der har solgt til foreningen pr. 1.juli 2018 kan genleje den solgte carport uden opsigelse fra foreningens side, først når der ikke længere er behov for denne carport genudlejer foreningen efter reglerne i § 13 stk.2.b.

INDSKUD:

Paragraf 4.

Stk. 1.

Indskud udgør ved stiftelsen et beløb svarende til:

Type A kr. 159.343,76

Type B kr. 198.484,89

Type C kr. 238.552,44

Type D kr. 238.552,44

Type E kr. 253.838,32

Stk. 2.

Indskuddet skal indbetales kontant.

HÆFTELSE

Paragraf 5.

Stk. 1.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen, eller efter stiftelsen, i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant 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.

Stk. 3.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

ANDEL:

Paragraf 6.

Stk. 1.

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud

Stk. 2.

Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3

Andelsboligen 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.

Stk. 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.

BOLIGAFTALE:

Paragraf 7.

Stk. 1.

Der oprettes ingen særskilt boligaftale, således at nærværende vedtægt, husorden og beslutninger truffet af generalforsamlingen og bestyrelsen regulerer forholdet mellem foreningen og medlemmerne samt medlemmerne indbyrdes.

Stk. 2.

En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

BOLIGAFGIFT:

Paragraf 8.

Stk. 1:

Boligaftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og er til enhver tid bindende for alle andelshavere. Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:

Stk. 1 a:

Boligaften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår:

1. Renter og afdrag på lån
2. Fællesudgifter bortset fra: Udgifter til fælleshus og administration Der fordeles ligeligt.
3. Udgifter til renovation fordeles ligeledes ligeligt - så længe der er tale om samme standard renovationsydelse ifølge ejendomsskattebillet for Mariebakken A/B. Andelshaver der får renovationsydelser herudover, betaler for denne ydelse oveni standardydelsen.

Stk. 2:

Boligaften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligaft kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

VEDLIGEHODELSE M.V.:

Paragraf 9.

Stk. 1.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, fælles afløbsledninger, fjernvarmeanlæg og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde, el-ledninger, el-kontakter, radiatorer samt vandledninger.

Stk. 2.

Al vedligeholdelse af bygningen udvendigt incl. redskabsskure, samt vedligeholdelse af hække, der afgrænser den enkelte andelshavers haveareal - herunder årlig klipning udvendig og indvendig påhviler andelsboligforeningen. Farvevalg udvendigt kan ikke ændres uden forudgående, skriftligt samtykke fra bestyrelsen, jvf. paragraf 10 stk. 2.

Stk. 3.

Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af det til boligen knyttede haveareal, bortset fra hække, se §9 stk. 2., påhviler andelshaveren.

Stk. 4.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.

Stk. 5.

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal, skal foretages.

Stk. 6.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Maximalt 3. Måneder. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade boligen/bygningsdelen istandsætte for andelshaverens regning.

FORANDRINGER:

Paragraf 10

Stk. 1

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2

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

Stk. 3

Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en

forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 8

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

UDLEJNING M.V.:

Paragraf 11.

Stk. 1.

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen og/eller tilknyttet redskabsskur eller carport til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3

Stk. 2.

En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig og/eller tilknyttet redskabsskur ud 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, for ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetaqeren og betingelserne for fremlejemålet. Vedrørende udlejning af carport kan dette ske med bestyrelsens tilladelse i op til 2 år hvis en andelshavers husstand ikke har bil. Ved ønske om at udleje carport skal bestyrelsen tilbyde denne til alle andelshavere. Bestyrelsen skal sikre at udlejning sker til andelshaver efter anciennitet, regnet fra overtagelsesdagen. Derudover er det samtidig bestyrelsens opgave at sikre, at lejen ikke overstiger den faktiske udgift andelshaver har på forsikring af carporten, samt et rimeligt beløb til vedligeholdelse.

Stk. 3.

En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældre køb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid.

Stk. 4.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

HUSORDEN M.V.:

Paragraf 12.

Stk. 1.

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk. 2.

Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 3.

Det forbudt at holde hunde med særlige aggressive egenskaber i andelsboligforeningen. Jfr. Bekendtgørelse af lov om hunde af med virkning fra 1. februar 2017

Stk. 4.

Til varetagelse af en række vedligeholdelsesopgaver vedr. fælleshus og fællesarealer indkalder bestyrelsen til 2 arbejdsdage årligt, den sidste lørdag eller søndag i henholdsvis april/maj og september/oktober måned. Datoer for arbejdsdage fastsættes i december måned for det efterfølgende kalenderår. Fra hver bolig er minimum én person pligtig at give møde til disse arbejdsdage og til at deltage i det arbejde, som bestyrelsen planlægger udført. Andelshaverne kan vælge at lade sig

repræsentere af andre personer. Såfremt en andelshaver ikke giver møde og ikke lader sig repræsentere, opkræver bestyrelsen fra denne andelshaver et beløb på kr. 500,-.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

Paragraf 13.

Stk. 1.

Ønsker en andelshaver at udtræde af foreningen og fraflytte sin bolig, skal han meddele dette skriftligt til bestyrelsen. Samtidig skal andelshaver aflevere en opgørelse over værdien af de forbedringer, som andelshaver ønsker, skal indgå i overdragelsessummen efter paragraf 14. Overdragelsen skal ske i overensstemmelse med stk. 2, Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 1a.

Ønsker en andelshaver at ophøre lejemål af sin carport skal dette ligeledes meddeles skriftligt til bestyrelsen.

Carporte overdrages i henhold til vedtægternes § 13, stk. 2 b.

Stk. 2.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i paragraf 20 og 21:

- a) Til en person, med hvem den fraflyttende andelshaver er beslægtet i lige op- og nedstigende linje.
Indstillingen af den pågældende skal ske senest samtidig med udmeldelsen.
- b) Til andre andelshavere efter anciennitet, regnet fra overtagelsesdatoen. Såfremt flere andelshavere har samme anciennitet, afgøres rækkefølgen ved bestyrelsens lodtrækning. Andelshavere, som har været medlemmer fra foreningens stiftelse, anses for at have samme anciennitet, uanset det faktiske indflytningstidspunkt.
Bestyrelsen skal orientere alle andelshavere om den ledigblevne bolig og/eller carport senest en uge efter at have fået skriftlig udmeldelse fra den fraflyttende andelshaver.
Overtager en andelshaver en anden bolig skal han/hun fraflytte sin oprindelige bolig. Denne bolig udbydes herefter i henhold til denne paragraf.
Ved køb af carport skal andelshaveren afgive sin oprindelige parkeringsplads.
- c) Såfremt boligen ikke overtages efter punkt a) eller b), er det andelshavers eget ansvar at finde en køber. Sælger er i den forbindelse forpligtet til at overholde foreningens vedtægter og forretningsgang for overdragelse af andelsbolig (bilag2).

Stk. 3.

Uden at fraflytte boligen, eller inden fraflytning, kan en andelshaver overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

PRIS:

Paragraf 14.

Stk. 1.

Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af forbedringer, herunder beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedsdrag under hensyn hertil.

Stk. 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.

Stk. 3

Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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.

Stk. 4

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen 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 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.

FREMGANGSMÅDE:

Paragraf 15.

Stk. 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.

Stk. 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 mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Boligministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysnings-skemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om 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 nøgleoplysnings-skema 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 nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 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.

Stk. 4

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5

Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 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.

Stk. 7

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager 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.

Stk. 8

Overdragelssummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

BORTFALD AF OVERDRAGELSESRET:

Paragraf 16.

Har en andelshaver ikke, inden 6 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. Dette skal ske efter reglerne i §13 stk. 2, b eller ved at anvende mægler til salg af boligen.

DØDSFALD:

Paragraf 17.

Stk. 1

I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

Stk. 2

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

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3

måneder.

- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

Stk. 3

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-8, om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4

Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C, nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

SAMLIVSOPHÆVELSE:

Paragraf 18.

Stk. 1.

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

Stk. 2

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

Stk. 3

Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet

fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

OPSIGELSE:

Paragraf 19

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i paragraf 13-19 om overførsel af andel. Udtræden finder i øvrigt sted med mindst 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

EKSKLUSION:

Paragraf 20.

Stk. 1.

En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

LEDIGE BOLIGER:

Paragraf 21.

I tilfælde, hvor en tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter paragraf 17, 18 og 21, og/eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen disponere i henhold til reglerne i paragraf 13, stk. 2,

b) eller anvende mægler til salg af bolig.

GENERALFORSAMLING:

Paragraf 22.

Stk. 1.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a) Formand
 - b) Bestyrelse
 - c) Suppleant
7. Eventuelt.

Stk. 3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

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

med angivelse af dagsorden.

DIGITAL KOMMUNIKATION:

Paragraf 23

Stk. 1.

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2

En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e- mail adresse.

Stk. 3

Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

Stk. 4.

Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom

Paragraf 24.

Stk. 1.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3.

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, samt personer med fuldmagt der bebor boligen i forbindelse med forældre køb. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4

Hver andel giver en stemme En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, eller en myndig nærtstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren, en anden andelshaver eller bestyrelsen. Bestyrelsen kan stemme i henhold til flere fuldmagter.

Paragraf 25.

Stk. 1.

Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.

Stk. 2

Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er 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 ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 3

Beslutning 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 forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 4

Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

Paragraf 26.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Protokollatet om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne i kopi, senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

BESTYRELSEN:

Paragraf 27.

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

Paragraf 28.

Stk. 1.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær. Såfremt generalforsamlingen i henhold til § 32 har valgt en administrator, udnævnes ingen kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges formanden og et bestyrelsesmedlem for 2 år, og tre andre bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4.

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

Stk. 5.

Der ydes kontant godtgørelse til bestyrelsens medlemmer og suppleanter i henhold til gældende regler i ligningsloven om udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer

Paragraf 29.

Stk. 1.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til en person, som kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden

Paragraf 30

[Udgået]

TEGNINGSRET:

Paragraf 31.

Foreningen tegnes af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

ADMINISTRATION:

Paragraf 32.

Stk. 1.

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring 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.

Stk. 2

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende paragraf stk. 3-5 finder da anvendelse:

Stk. 3.

Foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetaling i forbindelse med salg af andele, skal

ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne check og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Stk. 4.

Bestyrelsens kasserer er ansvarlig for foreningens bogholderi.

Stk. 5.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, tegner foreningen en kautionsforsikring, med dækningssum svarende til mindst 1/2 års indtægter, foreningen.

REGNSKAB:

Paragraf 33.

Stk. 1

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

Stk. 3

Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

REVISION:

Paragraf 34.

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2.

Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

OPLØSNING:

Paragraf 35.

Stk. 1.

Opløsningen ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse

-oo0oo-

Således vedtaget på generalforsamling den 27. marts 2025

Signeret digitalt af bestyrelsen

- Per Ola Thorius
- Per Løvenfald
- Britt Jensen
- Otto Martin Divis
- Pusle Bjarnholt

Signeret digitalt af dirigent

- Daniel Boalth Petersen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Daniel Boalth Petersen

Navn returneret af MitId: Daniel Boalth Petersen
ID: 4c8d1f63-b5d5-4e6c-9f09-af934930ea79
IP-adresse: 82.163.163.152:50261:50261
Dato for underskrift: 08-12-2025 11:30:44 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Per Ola Thorius

Navn returneret af MitId: Per-Ola Thorius
ID: edf0e59f-1102-407e-be83-2bb1e7a2c701
IP-adresse: 89.150.139.27:59123:59123
Dato for underskrift: 08-12-2025 11:49:39 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Per Løvenfald

Navn returneret af MitId: Per Løvenfald
ID: 121acdcd-baaf-4249-af64-2055a003f2b1
IP-adresse: 87.49.42.183:2512:2512
Dato for underskrift: 09-12-2025 07:37:43 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Britt Jensen

Navn returneret af MitId: Britt Jensen
ID: 9da749cc-43a1-42e2-888d-d6125b86b282
IP-adresse: 188.120.90.4:14365:14365
Dato for underskrift: 08-12-2025 14:47:25 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Otto Martin Divis

Navn returneret af MitId: Otto Martin Divis
ID: d83a8b7c-30e1-46da-8c40-6ec30f0129b1
IP-adresse: 217.74.150.80:4701:4701
Dato for underskrift: 09-12-2025 13:52:53 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Pusle Bjarnholt

Navn returneret af MitId: Pusle Bjarnholt Mune
ID: ff376954-d39c-484a-9070-7b226d672fe1
IP-adresse: 80.62.116.206:1378:1378
Dato for underskrift: 08-12-2025 15:12:46 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.