

28. september 2007  
Ændret 14. januar 2009  
Ændret 29. august 2011  
Ændret 09. september 2014  
Ændret 15. juni 2021

# **V E D T Æ G T E R**

**for**

## **Andelsboligforeningen Aarhus**

### **§ 1.**

#### **Navn og hjemsted**

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Aarhus.
- 1.2. Foreningen har hjemsted i Århus Kommune.

### **§ 2.**

#### **Formål**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 2027 C Århus Bygrunde, beliggende Lundbyesgade 2-20, Thorvaldsensgade 19-23 og Carl Blochs Gade 9, 8000 Århus C.

### **§ 3.**

#### **Medlemmer**

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Som andelshaver kan alene optages personer, som er fyldt 21 år.

- 3.2. Andelshaverne har pligt til at bebo deres andelsbolig bortset fra tilfælde, hvor andelsboligen erhverves i forbindelse med "forældrekøb".

Ved "forældrekøb" forstås, at andelsboligen købes af én/flere forældre, hvis barn bor til leje i den pågældende andelsbolig. Ved forældrekøb forstås endvidere, at en andelsbolig

erhverves af et barn, som herefter lejer andelsboligen ud til sine forældre.

- 3.3. Bestemmelserne om forældre køb (§§ 3.2, 3.3, 13.3 og 28.3) er gældende fra 1. juli 2014 og indtil 30. juni 2017, hvorefter bestemmelserne bortfalder.
- 3.4. De forældre køb der er etableret i ovenfor anførte periode, vil være gyldige indtil videreoverdragelse måtte finde sted. I det omfang videreoverdragelse måtte finde sted efter 1. juli 2017, vil videreoverdragelse ikke på ny kunne ske i forbindelse med erhvervelse som forældre køb.
- 3.5. Ved "beboelse" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.6. 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 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.
- 3.7. Ved "flytte ind" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.8. Hver andelshaver må ikke benytte mere end 1 bolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

## **§ 4.**

### **Indskud**

- 4.1. I forbindelse med stiftelse af andelsboligforeningen den 16. oktober 1921 betaltes et kontant indskud pr. andel på kr. 100,00.
- 4.2. Ved optagelse af en ny andelshaver skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

## **§ 5.**

### **Hæftelse**

- 5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2. 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 håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold

herom.

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

## § 6.

### Andel

- 6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i henhold til nedenfor anførte fordelingsnøgle:

Carl Blochsgade 9, st.th.	1.104
Carl Blochsgade 9, 1.tv.	1.108
Carl Blochsgade 9, 1.th.	1.108
Carl Blochsgade 9, 2. sal	2.216
Carl Blochsgade 9, 3.tv.	1.108
Carl Blochsgade 9, 3.th.	1.108
Carl Blochsgade 9, 4.tv.	1.103
Carl Blochsgade 9, 4.th.	1.103
Thorvaldsensgade 19, st.tv.	2.552
Thorvaldsensgade 19, st.th.	2.480
Thorvaldsensgade 19, 1.tv.	1.657
Thorvaldsensgade 19, 1.th.	1.380
Thorvaldsensgade 19, 2.tv.	1.657
Thorvaldsensgade 19, 2.th.	1.380
Thorvaldsensgade 19, 3.tv.	1.657
Thorvaldsensgade 19, 3.th.	1.380
Thorvaldsensgade 19, 4.tv.	1.652
Thorvaldsensgade 19, 4.th.	1.374
Thorvaldsensgade 21, st.th.	1.104
Thorvaldsensgade 21, 1.tv.	1.108
Thorvaldsensgade 21, 1.th.	1.108
Thorvaldsensgade 21, 2.tv.	1.108
Thorvaldsensgade 21, 2.th.	1.108
Thorvaldsensgade 21, 3.tv.	1.108
Thorvaldsensgade 21, 3.th.	1.108
Thorvaldsensgade 21, 4.tv.	1.103
Thorvaldsensgade 21, 4.th.	1.103
Thorvaldsensgade 23, st.tv.	1.376
Thorvaldsensgade 23, 1.tv.	1.380
Thorvaldsensgade 23, 1.th.	1.657
Thorvaldsensgade 23, 2.tv.	1.380
Thorvaldsensgade 23, 2.th.	1.657
Thorvaldsensgade 23, 3.tv.	1.380
Thorvaldsensgade 23, 3.th.	1.657
Thorvaldsensgade 23, 4.tv.	1.374
Thorvaldsensgade 23, 4.th.	1.652
Lundbyesgade 2, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 2, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 2, 1.th.	1.108
Lundbyesgade 2, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 2, 2.th.	1.108
Lundbyesgade 2, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 2, 3.th.	1.108

Lundbyesgade 2, 4.tv.	1.103
Lundbyesgade 2, 4.th.	1.103
Lundbyesgade 4, st.	2.480
Lundbyesgade 4, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 4, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 4, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 4, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 4, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 4, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 4, 4.tv.	1.103
Lundbyesgade 4, 4.th.	1.374
Lundbyesgade 6, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 6, st.th.	1.376
Lundbyesgade 6, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 6, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 6, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 6, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 6, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 6, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 6, 4.tv.	1.103
Lundbyesgade 6, 4.th.	1.374
Lundbyesgade 8, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 8, st.th.	1.376
Lundbyesgade 8, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 8, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 8, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 8, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 8, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 8, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 8, 4.tv.	1.103
Lundbyesgade 8, 4.th.	1.374
Lundbyesgade 10, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 10, st.th.	1.376
Lundbyesgade 10, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 10, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 10, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 10, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 10, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 10, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 10, 4.tv.	1.103
Lundbyesgade 10, 4.th.	1.374
Lundbyesgade 12, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 12, st.th.	1.376
Lundbyesgade 12, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 12, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 12, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 12, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 12, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 12, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 12, 4.tv.	1.103
Lundbyesgade 12, 4.th.	1.374
Lundbyesgade 14, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 14, st.th.	1.376
Lundbyesgade 14, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 14, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 14, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 14, 2.th.	1.380

Lundbyesgade 14, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 14, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 14, 4. sal	2.427
Lundbyesgade 16, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 16, st.th.	1.376
Lundbyesgade 16, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 16, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 16, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 16, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 16, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 16, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 16, 4. sal	2.427
Lundbyesgade 18, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 18, st.th.	1.376
Lundbyesgade 18, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 18, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 18, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 18, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 18, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 18, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 18, 4. sal	2.427
Lundbyesgade 20, st.tv.	1.104
Lundbyesgade 20, st.th.	1.376
Lundbyesgade 20, 1.tv.	1.108
Lundbyesgade 20, 1.th.	1.380
Lundbyesgade 20, 2.tv.	1.108
Lundbyesgade 20, 2.th.	1.380
Lundbyesgade 20, 3.tv.	1.108
Lundbyesgade 20, 3.th.	1.380
Lundbyesgade 20, 4.tv.	1.103
Lundbyesgade 20, 4.th.	<u>1.374</u>

Samlet fordelingstal 172.195

Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

Ved sammenlægning og genopdeling af lejligheder foretages der tilsvarende sammenlægning/opdeling af fordelingstal i henhold til ovennævnte fordelingsnøgle. Ved genopdeling af lejligheder, vil de opdelte lejligheder have samme fordelingstal som ovenfor anført.

- 6.2. En andels fordelingstal ændres ikke, selvom andelshaveren har købt brugsretten til loftsarealet over andelsboligen.
- 6.3. 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.
- 6.4. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a.
- 6.5. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for bortkommet andelsbevis.

6.5.1. Foretages der sammenlægning af lejligheder, bliver der udstedt nyt andelsbevis for den samlede nye lejlighed.

6.5.2. Foretages der genopdeling af lejligheder, udstedes der to nye andelsbeviser for de pågældende lejligheder.

## **§ 7.**

### **Boligaftale**

- 7.1. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

## **§ 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, jfr. § 6, for så vidt angår finansieringsudgifter. Driftsudgifter fordeles med lige store beløb pr. lejlighed.
- 8.3. Den andelshaver, som har købt brugsretten til et loftsareal i medfør af § 12, stk. 3 og 4, skal betale et tillæg til boligaften for loftsarealet svarende til størrelsen af loftsarealet og boligaften pr. kvm., opgjort i nøgleoplysningskemaet under pkt. H1 året før.

## **§ 9.**

### **Vedligeholdelse**

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, 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 vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum og kælderrum. 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.
- 9.3. 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 samt 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 inden for 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, jfr. § 21.

## **§ 10.**

### **Forandringer**

- 10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes i udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 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 ibrugtagningstilladelse forevises.

## **§ 11.**

### **Fremleje**

- 11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2. En andelshaver er 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 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde – såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastlagte betingelser.

## **§ 12.**

### **Sammenlægning/genopdeling af lejligheder, opsætning af altaner, køb af loftsareal.**

- 12.1. Lejligheder kan sammenlægges horisontalt/vertikalt i samme opgang.
- A. Genopdeling af lejligheder kan alene foretages ved opdeling af tidligere sammenlagte lejligheder. Foretages der genopdeling af en lejlighed, har andelshaveren pligt

til at afstå den lejlighed, vedkommende ikke selv bebor, jfr. vedtægtens bestemmelser om overdragelse.

- B. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for sammenlægning og genopdeling af lejligheder, herunder med hensyn til byggeteknisk udførelse
- 12.2. Der vil ikke kunne opsættes altaner til lejlighederne i stueplan samt lejlighederne i Carl Blochs Gade 9, tv., Thorvaldsensgade 23, th. og 19, tv. og Lundbyesgade 2, th.
  - 12.3. Andelshaverne på 4. etage har ret til at købe loftsarealer på 5. etage til sammenlægning med andelshaverens andelslejlighed på de af generalforsamlingen fastsatte vilkår (Betingelser for køb af loftsareal).
  - 12.4. Såfremt en andelshaver ønsker at købe loftsarealer over vedkommendes lejlighed, skal andelshaveren af naboledigheden i samme opgang senest 4 uger senere tilkendegive, om vedkommende også vil købe loftsarealet. Hvis begge andelshavere ønsker at købe loftsarealer er et køb betinget af, at arbejderne med indretning af loftsarealerne udføres samtidig. Hvis alene en af andelshaverne ønsker at købe loftsarealet er vedkommende forpligtet til at købe det samlede loftsareal over de to lejligheder.

### **§ 13. Husorden**

- 13.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 13.2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 13.3. Bestemmelsen om husorden finder tilsvarende anvendelse for de personer, der måtte bebo andelsboliger i forbindelse med forældrekøb.

### **§ 14. Overdragelse**

- 14.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun 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 til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindste det senest år før overdragelsen.
  - B. Andre andelshavere, der ønsker at foretage sammenlægning af lejligheder. I det omfang flere andelshavere ønsker at erhverve samme lejlighed med henblik på



sammenlægning, foretages der lodtrækning herom.

- 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, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- D. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- E. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

## **§ 15.**

### **Pris**

15.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15.2. 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 ved 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.

Ved overdragelse er en andelshaver ikke berettiget til at tage forbehold for prisregulering, der ikke er besluttet på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

- 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 tilpasse eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg henholdsvis 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 (ABF) som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. 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. Bestyrel-

sen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- 15.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 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 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 parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 16.**

### **Fremgangsmåde ved afståelse af andele**

- 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 årsregnskab 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 overdragelse 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, 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 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 16.4. 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. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningens endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 16.5. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem

parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

- 16.6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 – 5 , skal afregnes senest 3 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 overdragelsen 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 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 i mindst 3 måneder.
  - B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- 18.3. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 18.4. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 – 17 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 – 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 18.5. 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 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 senest 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 §§ 15 – 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen.

## **§ 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. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler indskud, boligafgift 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, jfr. § 9.
  - C. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, foretager fremleje i strid med § 11 samt tilsidesætter bestemmelserne i boligaftalen.
  - D. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen eller tager forbehold for en prisfastsættelse, der endnu ikke er vedtaget.
  - E. 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, 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 en andelshaver gå frem efter reglerne i § 14.2. B, 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 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af revisor.
8. 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 m.v.**

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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstra ved ordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Generalforsamlingen afholdes inden udgangen af april måned.

- 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 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 at stille forslag, har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberechtigede 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 taget ordet på generalforsamlingen.
- 24.5. Hver andel giver 1 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 1 stemme i henhold til fuldmagt.
- 24.6. Sammenlagte lejligheder udgør én andel og andelen har én stemme. Ved genopdeling af lejligheder oprettes der to selvstændige andele, der hver har én stemme med oprindeligt fordelingsstal, jfr. § 6.1.

## **§ 25.**

### **Flertal**

- 25.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4.
- 25.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige muligheder stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af "ja" eller "nej" stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer, uanset hvor mange 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 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 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 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## **§ 26.**

### **Dirigent m.v.**

- 26.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

- 26.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest 1 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 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2. Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen.
- 28.3. Som bestyrelsesmedlemmer eller –suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller, myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan vælges 1 person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan endvidere vælges andelshavere, som har købt andele i forbindelse med forældrekøb. Genvalg kan finde sted.
- 28.4. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og sekretær.
- 28.5. 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 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **§ 29.**

### **Møder**

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

29.2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

29.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### **§ 30.**

#### **Tegningsret**

301. Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

### **§ 31.**

#### **Repræsentantskab**

31.1. Bestemmelse er udgået.

### **§ 32.**

#### **Administration**

32.1 Generalforsamlingen kan vælge et administrationsfirma til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan alene antage en administrator, som er behørigt ansvarsforsikret. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

32.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende paragrafs stk. 3 og 4 finder anvendelse.

32.3 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 underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen – det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele og andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

32.4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønregnskab 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 fra sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønregnskaber og periodiske udbetalinger.

### **§ 33.**

#### **Regnskab**



- 33.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 33.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport skal der udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

### **§ 34.**

#### **Revision**

- 34.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 34.2 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

### **§ 35**

#### **Opløsning**

- 35.1 Opløsning ved likvidation forestås af 1 likvidator, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, placeres den resterende del af foreningens formue i en fond med et almennyttigt formål.

ooo000ooo

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 26. september 2007.

Som dirigent:

Torben Winnerskjold, advokat

Tilføjelser til vedtægter vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 5. november 2009.

Som dirigent:

---

Michael Sommer, advokat

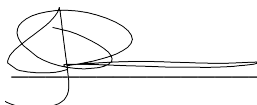
Tilføjelser til vedtægter vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2014.

Som dirigent:

---

Tilføjelse til vedtægter vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 15. juni 2021.

Som dirigent:



---