Vedtægt

for

Andelsboligforeningen Holte Parkgård

Indholdsfortegnelse

§ 1. Indledning og formål ... 3
§ 2. Medlemmer ... 3
§ 3. Indskud ... 4
§ 4. Hæftelse ... 4
§ 5. Andel ... 4
§ 6. Benyttelse af andelsboligen ... 5
§ 7. Fremleje ... 5
§ 8. Korttidsudlejning ... 6
§ 9. Boligafgift ... 6
§ 10. Forbrugsregnskab m.v. ... 7
§ 11. Foreningens vedligeholdelsespligt ... 7
§ 12. Andelshavers vedligeholdelsespligt ... 8
§ 13. Andelshavers forandringer ... 9
§ 14. Skader på ejendommen ... 11
§ 15. Adgang og retablering ... 11
§ 16. Overdragelse af andele ... 12
§ 17. Overdragelsessummen ... 13
§ 18. Fremgangsmåde ved overdragelse ... 14
§ 19. Deloverdragelse til husstandsmedlem ... 15
§ 20. Samlivsophævelse ... 15
§ 21. Dødsfald ... 16
§ 22. Ubenyttede boliger ... 16
§ 23. Opsigelse ... 16
§ 24. Eksklusion ... 16
§ 25. Digital kommunikation ... 17
§ 26. Generalforsamling ... 18
§ 27. Simpelt flertal ... 18
§ 28. 2/3-flertal ... 18

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

§ 29. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal 18
§ 30. 4/5-flertal 18
§ 31. Særregel om fornyet generalforsamling ved 4/5-flertal 18
§ 32. Vetoret 18
§ 33. Generalklausul 19
§ 34. Quorumkrav 19
§ 35. Ordinær generalforsamling 19
§ 36. Forslag 19
§ 37. Ekstraordinær generalforsamling 20
§ 38. Adgang, stemmeret og fuldmagt 20
§ 39. Dirigent og referat 20
§ 40. Bestyrelsen 21
§ 41. Bestyrelsens møder 21
§ 42. Bestyrelsens pligter 22
§ 43. Tegningsret 22
§ 44. Administration 22
§ 45. Årsregnskab 22
§ 46. Revision 22
§ 47. Opløsning 22

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

§ 1. Indledning og formål
Foreningens navn er Andelsboligforeningen Holte Parkgård og dens hjemsted er Rudersdal Kommune.

Stk. 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1r & 1axv Dronninggård, Ny Holte, beliggende Sofievej 1 A-B, 3 A-B, Dronninggårds Allé 2 A-B, 4, Kongevejen 327, 327 A-B-C-D, 329 A-B-C, 2840 Holte.

§ 2. Medlemmer
Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 og som har eller i forbindelse med optagelsen som andelshaver overtager brugsretten til en beboelseslejlighed i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre den beboelseslejlighed, brugsretten omfatter.

Stk. 2. Som andelshaver kan desuden med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældrekøb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 3. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind og bebo andelsboligen. Ved forældrekøb forstås, at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens børn. Ved forældrekøb forstås desuden omvendt forældrekøb, hvor en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens forældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældrekøb eller omvendt forældrekøb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person efter vedtægtens §§ 16-21 eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.

Stk. 3. Generalforsamlingen har besluttet, at lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse ikke kan blive optaget som medlemmer.

Stk. 4. Foreningen skal til enhver tid opretholde foreningens udlejningsforhold af mindst én erhvervsandel.

Stk. 5. En andelshaver må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren har fremlejet andelsboligen, jf. § 7, stk. 1, eller har erhvervet andelsboligen som forældrekøb eller omvendt forældrekøb, jf. § 7, stk. 2.

Stk. 6. Et medlem kan i særlige tilfælde opnå midlertidig brugsret til to beboelseslejligheder:

a) Ved intern flytning kan en andelshaver med bestyrelsens godkendelse eje 2 andelsboliger i op til 3 måneder. Andelshaveren kan ikke afhænde den fraflyttede andelsbolig til en højere andelskrone end den nye andelsbolig er købt til. En eventuel yderligere værdistigning tilfalder foreningen.
b) Ved køb af andelsbolig til sammenlægning kan en andelshaver med bestyrelsens godkendelse eje 2 andelsboliger i op til 6 måneder. Hvis sammenlægningen af andelsboligerne ikke gennemføres efter foreningens retningslinjer, skal den seneste tilkøbte andelsbolig – medmindre det i stedet aftales at skulle gælde den først tilkøbte andelsbolig – afhændes til maksimalt samme andelskrone som den seneste andel er købt til. En eventuel yderligere værdistigning tilfalder foreningen. Andelshaver er økonomisk ansvarlig for at bringe andelsboligen tilbage til den tilkøbte stand, hvis andelshaver har påbegyndt forandringer af den købte lejlighed, dog undtaget hvis andet er aftalt skriftligt med bestyrelsen.

Stk. 7. Som andelshaver kan desuden med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på Foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1-5. Er andelsboligen ikke overdraget

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 16, stk. 2, litra B og C, § 17 og § 18 tilsvarende anvendelse. Er der ikke interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 3. Indskud

Indskud udgør et beløb svarende til kr. 5.500 pr. kvm., således som arealet er fastsat for andelsboligen på tidspunktet for stiftelse af Foreningen.

Stk. 2. Ved optagelse af ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, så indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 17 godkendes for andelsboligen.

§ 4. Hæftelse

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser, 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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, hvis kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter efter stk. 2., indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5. Andel

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 §§ 16-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af andelsboliglovens § 6b eller retsplejelovens regler om tvangsauktion.

Stk. 3. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. 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 adkomsterklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller andet i henhold til andelsboligloven § 4a. Ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. i den forbindelse.

Stk. 4. Andelsboligen kan gøres til genstand for tvangsfuldbyrdelse i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan ikke foretages udlæg eller arrest i en andelsbolig, hvor der er indgået en endelig aftale om overdragelse af andelsboligen til tredjemand, uagtet at overtagelsesdagen endnu ikke er passeret. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af adkomsterklæringer til brug for tinglysning af udlæg eller anden retsforfølgning i henhold til andelsboligloven § 4a. Ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren dækker foreningens positivt afholdte udgifter ved foreningens indkaldelse til møde i fogedretten som følge af andelshavers misligholdelse, jf. retsplejelovens afsnit om tvangsfuldbyrdelse.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

§ 6. Benyttelse af andelsboligen

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

Stk. 2. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

Stk. 3. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. En andelshaver er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 7.

Stk. 5. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder kæledyrs færden på fællesareal, benyttelse af og ophold på fælles anlæg m.v. Andelshaver og de personer, der opholder sig i andelsboligen og på ejendommen, må til enhver tid efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler, der fremgår af foreningens husorden.

Stk. 6. Det er tilladt at holde sådanne kæledyr, som er sædvanlige i lejlighedskomplekser, dog maksimalt én kat eller én hund pr. lejlighed. Kæledyret må ikke være højere end 50 cm målt fra jorden til skulderen.

Stk. 7. Bestyrelsen kan forlange et kæledyr fjernet, hvis det er til gene.

Stk. 8. Begrænsning af muligheden for at holde kæledyr i henhold til stk. 6 kan til enhver tid ændres af foreningens generalforsamling ved 2/3-flertal, jf. § 30. Bestemmelser om kæledyr m.v. kan dog alene ændres, så bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 9. Det er ikke tilladt at henstille eller opbevare effekter på indvendige og udvendige fællesarealer, herunder udenfor burene på loftet, på for- og bagtrapper, gange og andre flugtveje. Hvis viceværten skal fjerne indbo fra flugtveje, er foreningen berettiget til at opkræve andelshaver et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens regler.

Stk. 10. Andelshavers opbevaring af genstande i pulterrum sker for andelshavers egen regning og risiko. Foreningen er ikke ansvarlig for tab, der måtte opstå som følge af, at andelshavers genstande bliver beskadiget ved brand, tyveri, skadedyrsangreb, vandskade, asbest, skimmelsvamp, hærværk m.v.

Stk. 11. Bestyrelsen forestår udlejning af Foreningens kælderrum, og kan fastsætte de nærmere regler herfor.

§ 7. Fremleje

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af andelsboligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaver er berettiget til det i overensstemmelse med reglerne i stk. 2–3, og andelshaver har indhentet bestyrelsens skriftlige tilladelse til fremleje.

Stk. 2. Når en andelshaver har beboet andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er andelshaveren berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Når fremlejer fraflytter andelsboligen, er andelshaver forpligtet til enten at flytte ind i andelsboligen eller at overdrage andelsboligen i henhold til reglerne i §§ 16-21. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

fremlejet, skal andelshaveren bebo andelsboligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og tidsbegrænsningen af fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for overholdelse af lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse.

Stk. 3. En andelsbolig, der lovligt er erhvervet som forældrekøb eller omvendt forældrekøb, kan fremlejes af andelshaver til andelshavers børn eller forældre på ubestemt tid. En andelshaver kan til enhver tid beslutte at benytte sin andelsbolig til forældrekøb eller omvendt forældrekøb.

Stk. 4. Fremleje eller -lån af enkelte værelser til helårsbeboelse kan alene tillades, hvis andelshaver fortsat bebor og opholder sig i andelsboligen, og desuden på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 5. Andelshaver må ikke fremleje enkelte værelser eller hele andelsboligen på en sådan måde, at der bor flere voksne beboere i lejligheden, end der er værelser.

Stk. 6. Andelshaver er forpligtet til at udlevere foreningens husorden til lejer samtidig med indgåelse af tidsbegrænset lejekontrakt om fremleje, samt sørge for at lejeren er orienteret om samtlige ordensregler, som beboerne i foreningen skal respektere.

Stk. 7. Er en andelsbolig fremlejet, og udøver lejeren eller personer, lejer har givet adgang til andelsboligen eller foreningens ejendom, retsstridig adfærd over for foreningen eller andre andelshavere i foreningen, er foreningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Foreningen skal give andelshaveren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan foreningen optræde som procespart og indtræde i andelshavers beføjelser over for lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet.

Stk. 8. Foreningens positivt afholdte udgifter i en sag om lejers misligholdelse i henhold til stk. 7 kan kræves betalt af andelshaveren. Udgifterne er pligtig pengeydelse.

§ 8. Korttidsudlejning
Korttidsudlejning er ikke omfattet af fremlejeretten. Korttidsudlejning af hele eller dele af andelsboligen er ikke tilladt.

Stk. 2. Denne regel om korttidsudlejning kan til enhver tid ændres af generalforsamlingen med 2/3-flertal, jf. § 30.

§ 9. Boligafgift
Boligafgift forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Stk. 2. Boligafgiftens størrelse fastsættes på grundlag af et driftsbudget for det kommende regnskabsår, der viser foreningens forventede udgifter. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til indskud. Dog undtaget udgiftsposter, der fordeles på baggrund af den enkelte andelshavers forbrug. Hertil betales et varigt tillæg for altaner samt et månedligt Mulkt-tillæg vedrørende foreningens arbejdsdage.

Stk. 3. Den af generalforsamlingen fastsatte boligafgift opkræves indtil generalforsamlingen træffer ny beslutning om boligafgiftens størrelse.

Stk. 4. Foretager en andelshaver ændringer i sin andelsbolig, der medfører en forøgelse af foreningens udgifter, uanset om udgifterne vedrører forøgede udgifter til driften, vedligeholdelse af ejendommen eller øvrige udgifter, påhviler det andelshaveren og efterfølgende andelshavere af den pågældende andelsbolig at betale merudgiften overfor foreningen.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 5. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems for sene betaling af pligtige pengeydelser eller anden misligholdelse, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens regler.

Stk. 6. Bestyrelsen kan indkalde til to årlige arbejdsdage omfattet af foreningens Mulkt-ordning. Hvis der ved disse arbejdsdage er repræsentanter for en andelsbolig, vil bestyrelsen i december måned udbetale et beløb til andelshaveren, svarende til det indbetalte Mulkt-tillæg det forgangne år. Hvis en andelsbolig ikke deltager i nogen arbejdsdage, kan bestyrelsen vælge at beholde hele det af andelshaveren indbetalte beløb. Bestyrelsen afgør om en andelshaver har gyldig grund til fravær (eksempelvis alvorlig sygdom).

§ 10. Forbrugsregnskab m.v.
Udgifterne til varme fordeles efter individuelle forbrugsmålere og forbrug af varmt vand fordeles efter haneandele.

Stk. 2. Ejendommens forbrugsregnskab udarbejdes af en anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber.

Stk. 3. Alle øvrige udgifter til ejendommens opvarmning, herunder fællesrum, og forsyning med varmt vand, ejendommens vand, gas- og elforbrug, alt for så vidt betaling ikke sker på grundlag af særskilte målere for hver enkelt andelsbolig, udgifter til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlægget og driften heraf, pålignes samtlige andelshavere forholdsmæssigt på grundlag af andelshavernes indskud.

Stk. 4. Aconto indbetaling til dækning af forbrugsudgifter opkræves hos andelshaverne samtidig med opkrævning af boligafgift.

Stk. 5. Aconto bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen efter hvert regnskabsår.

§ 11. Foreningens vedligeholdelsespligt
Foreningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af hele vinduer og hele døre, altaner, elevatorer, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af låse samt åbne- og lukkemekanismer på vinduer og døre, herunder altandøre. Foreningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse. Foreningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, termostater og rørføring, fælles installationer samt fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne indtil disses forgreninger ind til de enkelte lejligheder.

Stk. 2. Skal foreningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig udføres arbejder i den enkelte andelsbolig eller lokaler hvortil andelshaveren har eksklusiv brugsret, er andelshaveren forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres. Medlemmerne må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af reparation, forandring eller ombygning af foreningens ejendom. Medlemmet kan ikke kræve nedsættelse af boligafgift som følge af sådanne arbejder.

Stk. 3. Foreningen skal udbedre skader i andelsboligerne, der skyldes forhold omfattet af foreningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 4. Vedtager generalforsamlingen at iværksætte vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdets gennemførelse eller kræve anden udførelse end det vedtagne.

Stk. 5. Andelshaver er bundet af generalforsamlingens beslutninger om omfanget af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, og kan ikke kræve udbedring af forhold ved foreningens udførelse af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, når generalforsamlingen har besluttet, at arbejdet ikke skal være indeholdt i projektet, men udføres af den enkelte andelshaver.

Stk. 6. Udgifter til vedligeholdelse, som foreningen er ansvarlig for, betales kun af Foreningen, hvis arbejdet er rekvireret gennem Foreningens vicevært, administrator eller bestyrelsen.

Stk. 7. Foreningens vedligeholdelse varetages af bestyrelsen og udføres i overensstemmelse med en fastlagt vedligeholdelsesplan.

§ 12. Andelshavers vedligeholdelsespligt

En andelshaver er forpligtet til at foretage al renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse inde i andelsboligen. Pligten omfatter maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, ruder, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, fejlstrømsafbrydere og andre elektriske installationer, samt tillige toiletter, vaske, vandhaner, forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmeforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger. Renholdelse af individuelle afløbsrør omfatter tillige indvendig rengøring af fedtaflejringer, madrester m.v. så afløbsrøret ikke stopper til. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, skabe, el- og vandmålere, HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre.

Stk. 2. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter tillige alle inddækninger af fællesrør og andre fællesinstallationer, der går gennem væg mellem to lejligheder eller etageadskillelse. Ved inddækning skal forstås konstruktioner, der i form af fx nedsænkede lofter, køkkenelementer eller rørkasser skjuler installationer som fx faldstammer, gulvafløb, forsyningsrør til vand og gas samt el-installationer. De nævnte installationer skal for andelshavers regning kunne gøres frit tilgængelig uden omkostninger for foreningen fx i tilfælde, hvor det er påkrævet at vedligeholde eller udskifte disse installationer.

Stk. 3. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter alle individuelle forbedringer og forandringer i andelsboligen, herunder installationer og bygningsdele udskiftet af andelshaver eller tidligere andelshavere, uanset om forholdet vedrører bygningens bestanddele og tidligere henhørte under foreningens vedligeholdelsespligt.

Stk. 4. Andelshaver er forpligtet til at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholde og fornyelse af andre lokaler eller områder, hvor andelshaveren har eksklusiv brugsret, fx pulterrum, altaner, terrasser og haver. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader.

Stk. 5. Andelshaver skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende myndighedskrav.

Stk. 6. Forsømmes en andelsbolig groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige andelshavere, kan bestyrelsen kræve nødvendig renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved digital kommunikation.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade andelsboligen sætte i stand for den misligholdende andelshavers regning.

§ 13. Andelshavers forandringer
En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i sin lejlighed. En andelshaver må dog ikke påbegynde arbejdet forinden bestyrelsens skriftlige godkendelse er modtaget.

Stk. 2. Forandringer i lejligheden omfatter blandt andet at fjerne bærende vægge, svække ejendommens bærende konstruktioner, lade foretage opsætninger eller reparationer, der ændrer ejendommens fremtræden udadtil eller foretage indgreb i fælles bestanddele, herunder etageadskillelse, klimaskærm, ventilationskanaler, trækkanaler, faldstammer, gulvafløb, centralvarmeanlæg, varme- eller vandrør m.v. eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m.

Stk. 3. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de ønskes påbegyndt. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen kan kræve, at andelshaveren bekoster udarbejdelse af rapporter til dokumentation for forandringens forsvarlighed. Afholder foreningen omkostninger til undersøgelse og kontrol af andelshavers foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af andelshaveren.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes forsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der måtte opstå i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Bestyrelsen kan desuden kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningen skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her.

Stk. 5. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger og i overensstemmelse med Alment teknisk fælleseje. Desuden skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

Stk. 6. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Der må ikke udføres selvbyg, når det angår renovering af badeværelser. Alt el- og vvs-arbejde, der kræver autorisation, skal udføres af autoriserede fagfolk. Ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen.

Stk. 7. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af Foreningen endsige pålægge denne udgifter.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 8. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling én gang.

Stk. 9. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssig korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

Stk. 10. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer. Ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 11. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprise), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for følgeskader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte.

Stk. 12. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemænd, der udfører arbejde i andelsboligen, samt hændelige skader, der udspringer fra andelsboligen.

Stk. 13. Ved et salg af andelsboligen påhviler det sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale om byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, så den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved købets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at Foreningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

Stk. 14. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab m.v. Nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet Foreningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig kan påføres udgifter i den forbindelse.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 15. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve retablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation, herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den nødvendige retablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

§ 14. Skader på ejendommen

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten i §§ 11 og 12 vil den part (andelshaver eller foreningen), der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade på ejendommen på objektivt grundlag. Hændelig skade på et forhold omfattet af den ene parts vedligeholdelsespligt er også omfattet af dette ansvar.

Sk. 2. Tilsvarende gælder, hvis skaden skyldes forandringer foretaget af en andelshaver, en tidligere andelshaver eller disses håndværkere (selvstændigt virkende tredjemænd) efter § 13, herunder men ikke begrænset til følgeskade som følge af fejl i rørsamlinger og utilstrækkelig vådrumssikring. Den til enhver tid værende andelshaver er ansvarlig på objektivt grundlag for sådanne opståede skader på ejendommen.

Stk. 3. Andelshaveren er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for skade på ejendommen og fælles arealer, som forvoldes ved andelshaveren selv, andelshaverens husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelsboligen.

Stk. 4. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis foreningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge en andelshaver at betale selvrisikoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger for skader og følgeskader, som andelshaver er ansvarlig for.

Stk. 5. Foreningen hæfter ikke for kosmetiske forskelle i forbindelse med retablering og skadesudbedring i lejlighederne fx farveforskelle i køkkenbordplade eller køkkenskabe, mellem skadede og ubeskadigede fliser, klinker, glas og sanitet, der måtte opstå ved udbedring af skader eller retablering i lejlighederne.

Stk. 6. Denne bestemmelse er ikke til hinder for, at andelshaverne kan rejse et regreskrav mod tidligere andelshaver eller håndværker efter de sædvanlige regler og regulerer således alene forholdet mellem andelshaver og foreningen samt de øvrige andelshavere.

§ 15. Adgang og retablering

Andelshaver er forpligtet til at give repræsentanter for foreningen adgang til sin lejlighed, herunder de af foreningen anviste håndværkere og teknikere, når det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler foreningen at udføre. Foreningen skal give et skriftligt varsel på 2 uger, hvis der er tale om iværksættelse af arbejder i lejligheden, hvorefter andelshaveren skal give adgang kontinuerligt indtil arbejdet er færdigt. Er der tale om besigtigelse eller lignende, hvor foreningen kun har brug for adgang i kort tid og som ikke er til væsentlig ulempe for andelshaveren, kan foreningen kræve adgang med et passende kortere varsel.

Stk. 2. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har foreningen ret til at få adgang uden varsel.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 3. Vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, som foreningen skal udføre i henhold til § 11, må ikke medføre forandringer i den adgangsgivende andelshavers lejlighed, medmindre forandringen er nødvendig for fagligt korrekt udførelse og ikke er til brugsmæssig gene for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 4. En andelshaver kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, jf. § 12, som ikke påfører den adgangsgivende andelshaver væsentlige ulemper. Den adgangskrævende andelshaver skal give et skriftligt varsel på 2 uger. Der skal ske fuldstændig retablering af den adgangsgivende andelshavers lejlighed, og arbejdet må ikke medføre forandringer i den adgangsgivende andelshavers lejlighed, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til brugsmæssig gene for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 5. En andelshaver kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af moderniseringer i sin lejlighed, jf. § 13, som ikke påfører den adgangsgivende andelshaver væsentlige ulemper. Den adgangskrævende andelshaver skal give et skriftligt varsel på 6 uger. Der skal ske fuldstændig retablering af den adgangsgivende andelshavers lejlighed, og arbejdet må ikke medføre forandringer i den adgangsgivende andelshavers lejlighed, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til brugsmæssig gene for den, der skal tåle forandringen. Vurderer den adgangsgivende andelshaver, at de ønskede følgearbejder vil medføre væsentlige ulemper, kan vedkommende gøre indsigelse mod adgangsvarslingen inden 3 uger efter varslingens fremkomst. Fremkommer den adgangsgivende andelshaver med indsigelse mod adgangsvarslingen, skal følgearbejdet udskydes, indtil der er opnået enighed mellem parterne, eller det er fastslået at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen og den adgangsgivende andelshaver kan kræve, at den adgangskrævende andelshaver bekoster udarbejdelse af rapporter til dokumentation for forandringens forsvarlighed. Afholder foreningen eller den adgangsgivende andelshaver omkostninger til undersøgelse og kontrol af den adgangskrævende andelshavers foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af den adgangskrævende andelshaver.

Stk. 6. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de andelshavere, der berøres heraf.

§ 16. Overdragelse af andele

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen i overensstemmelse med reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, søskendebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
B) Andre andelshavere i foreningen. Lejligheden tilbydes til samtlige andelshavere af boliger. Andelshaverne har en frist på 14 dage til at acceptere tilbuddet. Er flere andelshavere interesseret i den tilbudte andelsbolig, sker fordelingen ved lodtrækning. Fortrinsretten i henhold til denne bestemmelse er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, så denne andelsbolig først tilbydes andre andelshavere i foreningen i overensstemmelse med reglerne i litra B, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af foreningen.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

C) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. Kan der ikke findes en køber, der vil betale den maksimalt lovlige pris for andelsboligen i henhold til § 17 kan sælger frit indstille en person til optagelse som ny andelshaver, jf. stk. 2, litra C.

§ 17. Overdragelsessummen

Ved overdragelse af en andelsbolig må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i andelsboligen og andelsboligens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Bestyrelsen skal sikre, at der ikke handles til en overpris, og kan højst godkende en pris opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris 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.

   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 under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser, idet både henlæggelser til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen og ubenyttede hensættelser til vedligeholdelse af ejendommen skal fratrækkes forud for vurdering af om faldet har væsentlig betydning for formueopgørelsen.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 13, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage fastsat i henhold til retningslinjer for beregning af individuelle forbedringer i andelsboligen, jf. stk. 2. Forbedringer, der er opstået som følge af foreningens forsikringsselskabs udførelse heraf som led i skadesudbedring, kan videresælges som almindelige forbedringer. Betalingen herfor skal videreafregnes til foreningen, så andelshaver alene modtager den værdi af forbedringerne, som andelshaver selv har bekostet og som afskrevet i overensstemmelse med 1. pkt.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Hvis andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil. Konstateres der fejl og mangler ved udførte forbedringer nedsættes forbedringsbeløbet herfor under hensyntagen hertil eller forbedringsbeløbet bortfalder helt. Køberen gøres opmærksom herpå, så køberen er bekendt med forholdet, herunder tillige hvis foreningen pålægger køberen at udbedre og lovliggøre forholdet, idet køber da kan aktivere udgifterne hertil som egen individuel forbedring, der er omfattet af litra B.

Stk. 2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering af foreningens faste vurderingsmand 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

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Arbejde omfattet af § 13, stk. 6, der ikke kan dokumenteres at være udført af autoriserede fagfolk, kan ikke medtages som et forbedringstillæg.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand, der kan kræve at modtage fakturaer og kontoudtog fra sælger til dokumentation for arbejdets lovlighed. Vurderingshonoraret betales af sælger.

Stk. 4. Bestyrelsen kan kræve, at der udarbejdes el- og VVS-tjek for andelsboligen for sælgers regning. Udbedrer sælger ikke eventuelle ulovligheder inden overtagelsesdagen, skal køber sørge for udbedring af forholdet ved brug af autoriserede håndværkere senest 6 måneder efter overtagelsesdagen. Bestyrelsen kan til enhver tid udpege relevante autoriserede specialister til udarbejdelse af rapporterne.

Stk. 5. Overdrages løsøre eller indgås anden retshandel samtidig med overdragelse af andelsbolig, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Er der mindre end 14 dage fra parternes underskrift af overdragelsesaftale til den aftalte overtagelsesdag, kan køber fortryde løsørekøbet eller retshandlen i 6 hverdage regnet fra overtagelsesdagen.

§ 18. Fremgangsmåde ved overdragelse

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der bl.a. skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Bestyrelsen skal godkende, at andelen ikke handles til en overpris, jf. § 17, hvorfor overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular og udarbejdes af administrator.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger.

Stk. 3. Foreningen kan hos sælger og/eller køber kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale, kontrol af andelsboligbogen, udstedelse af adkomsterklæring, udarbejdelse af nøgleoplysningsskemaer samt øvrigt arbejde, som foreningen pålægges som følge af overdragelsen, herunder men ikke begrænset til hastegebyr, såfremt overdragelsesaftalen skal udarbejdes mindre end 4 uger før overtagelsesdagen eller honorar for tilbagehold af deponering i anledning af mangelsag mellem sælger og køber. Foreningen kan desuden kræve, at sælgeren 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 fremsendelse af dokumenter eller afregning af pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Ved salg i henhold til § 22 tillige sædvanlige salgsomkostninger m.v., herunder eventuelt ejendomsmæglersalær.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Indgås overdragelsesaftale mere end 6 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 Foreningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 5. Foreningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6. Sælger er ved fraflytning forpligtet til at aflevere det samme antal nøgler til hoveddøren, som sælger har fået udleveret. Manglende nøgler betales af sælger.

Stk. 7. Bestyrelsen er ved afregning over for sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af forbrugsudgifter, manglende nøgler til hoveddøren og lignende.

Stk. 8. Snarest muligt efter køberens overtagelse af andelsboligen skal køberen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget ved køb af andelsboligen. Sælgers indhentelse af el- og vvs-rapporter over andelsboligens installationer fritager ikke køber fra at opfylde købers undersøgelsespligt. Eftersyn af andelsboligen indebærer alene stikprøver af de synlige installationer. Der foretages ikke eftersyn af skjulte forhold, herunder forhold skjult bag møbler. Skjulte funktionsfejl eller ulovlige forhold vil ikke fremgå af el- og vvs-rapporter. Køber opfordres til at undersøge andelsboligen for synlige fejl og mangler med egen byggetekniske rådgiver. En sag om fejl og mangler er et forhold mellem sælger og køber, hvorfor køber selv skal rette krav om fejl og mangler til sælger.

Stk. 9. Forlanger køberen prisnedslag fra sælger som følge af begrundede indsigelser om mangler senest 14 dage fra overtagelsesdagen og foreningen samtidig orienteres herom, kan køberen anmode foreningen om at tilbageholde et beløb fra de deponerede midler svarende til udgifterne ved de dokumenterede mangler. Bestyrelsen kan herefter, hvis indsigelsen er rimelig og dokumenteret, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Har køberen ikke anlagt en retssag mod sælger senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, kan bestyrelsen frigive det tilbageholdte beløb. Mangler køberen ikke har kunnet konstatere inden for fristen på 14 dage, kan køberen efterfølgende gøre gældende direkte overfor sælger. Køberen kan alene overfor foreningen kræve tilbagehold i deponeringen i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen.

Stk. 10. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-9 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 19. Deloverdragelse til husstandsmedlem

Deloverdragelse af en andelsbolig er omfattet af reglerne for overdragelse af andelsbolig i §§ 16-18, og andelshaver skal godkendes af bestyrelsen. Parterne kan dog aftale at fravige § 18, stk. 4-9 om indbetaling og afregning. Køber indtræder i disse tilfælde i sælgers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende realkreditinstitut eller pengeinstitut.

§ 20. Samlivsophævelse

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller eller registrerede partnere er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen.

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst det seneste år før samlivsophævelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 3. Ved samlivsophævelse finder §§ 17-18 tilsvarende anvendelse. Dog kan parterne vælge at fravige § 18, stk. 4-9 om indbetaling og afregning, så køberen indtræder i sælgerens forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende realkreditinstitut eller pengeinstitut.

§ 21. Dødsfald
Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelsboligen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med afdøde i mindst 3 måneder.
B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
C) Andre personer, der indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
D) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved andelshavers død.

Stk. 3. Køber skal også godkendes af bestyrelsen, når salget skyldes dødsfald som anført i stk. 1-2, jf. § 16, stk. 1. Ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes, jf. §§ 17-18. Ved arveudlæg til en af de i stk. 1-2 nævnte personer kan § 18, stk. 4-9 om indbetaling og afregning fraviges, så køberen i disse tilfælde indtræder i sælgerens forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende realkreditinstitut eller pengeinstitut.

Stk. 4. Andelsboligen skal overdrages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 22 tilsvarende anvendelse, hvorefter bestyrelsen bestemmer til hvem andelsboligen skal overdrages og på hvilke vilkår, hvorefter det indkomne provenu afregnes til boet.

§ 22. Ubenyttede boliger
Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen efter reglerne i § 16 og de vilkår, overtagelsen skal ske på i henhold til § 17, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

Stk. 2. Tilsvarende gælder ved overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet.

§ 23. Opsigelse
Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 16-21 om overdragelse af andelsboligen.

§ 24. Eksklusion
Bestyrelsen har bemyndigelse til at ekskludere en andelshaver af foreningen, hvorved brugsretten bringes til ophør i følgende tilfælde:

1) Når en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyrer, gebyr for udstedelse af adkomsterklæring, omkostninger i forbindelse med overdragelse af andel, pålagte omkostninger eller retsafgift ved tvist med foreningen, eller andre skyldige beløb af enhver art, og andelshaver ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaver.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

2) Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler omkostninger hertil inden udløbet af en fast frist, jf. § 12, stk. 9.
3) Når en andelshaver uberettiget foretager forandringer i sin lejlighed, og ikke lovliggør forholdet, jf. § 13, stk. 15.
4) Når en andelshaver trods påkrav ikke foretager udbedring efter skader, som andelshaver er ansvarlig for, jf. § 14.
5) Når andelshaveren modsætter sig, at foreningen får adgang til andelsboligen, hvor foreningen har ret hertil, jf. § 15.
6) Når en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningen eller andre andelshavere, herunder gentagne gange overtræder bestemmelser i foreningens vedtægter eller husorden, herunder men ikke udtømmende:
   a. Manglende opfyldelse af bopælspligten, jf. § 6.
   b. Uberettiget brug af andelen til erhverv, jf. § 6.
   c. Fremleje i strid med § 7.
   d. Uberettiget hold af kæledyr, jf. § 7 og husordenen.
   e. Væsentlig uacceptabel støjende adfærd i strid med husordenen.
   f. Overdragelse af andelen i strid med ventelistereglerne i § 16.
7) Når en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
8) Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 22, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på.

Stk. 3. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems misligholdelse, er foreningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens regler.

Stk. 4. Bestyrelsen er bemyndiget til at igangsætte både foged- og retssag om eksklusionens gyldighed og udsættelse af andelshaver på vegne af foreningen uden forudgående generalforsamlingsbeslutning herom.

Stk. 5. Foreningens positivt afholdte udgifter i forbindelse med retssag om eksklusion kan kræves betalt af andelshaveren.

§ 25. Digital kommunikation

Al kommunikation mellem foreningen og andelshaverne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Andelshaverne har pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med andelshaveren. Ved ændringer i andelshaverens elektroniske adresse har andelshaveren pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser m.v., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Andelshavere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 4. Andelshavere, der har behov for papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 26. Generalforsamling
Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole, hvis det ikke har været muligt at finde en mindelig løsning.

§ 27. Simpelt flertal
Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i §§ 28-34.

§ 28. 2/3-flertal
Vedtagelse af forslag om:

1) Vedtægtsændringer,
2) Nyt indskud,
3) Regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften,
4) Iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller
5) Henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal af de afgivne ja- og nej-stemmer.

§ 29. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal
Vedtages et forslag efter § 28 ikke med det nødvendige flertal på generalforsamlingen, men har forslaget på generalforsamlingen opnået tilslutning fra 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 30. 4/5-flertal
Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer.

§ 31. Særregel om fornyet generalforsamling ved 4/5-flertal
Vedtages et forslag efter § 30 ikke med det nødvendige flertal på generalforsamlingen, men har forslaget på generalforsamlingen opnået tilslutning fra 4/5 af de afgivne ja- og nej stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de afgivne ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 32. Vetoret
Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem andelshaverne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at andelshaverne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 28 og 30,

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

samt tillige samtykke fra de andelshavere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, hvis andet følger af andelsboligloven.

Stk. 2. Finder en eller flere andelshavere, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod foreningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må foreningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes. Bestyrelsen kan herefter disponere i henhold til beslutningen.

§ 33. Generalklausul
Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller foreningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.

Stk. 2. Finder en eller flere andelshavere, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod foreningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må foreningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes. Bestyrelsen kan herefter disponere i henhold til beslutningen.

§ 34. Quorumkrav
Generalforsamlingen er beslutningsdygtig efter § 27, når mindst 1/5 af foreningens medlemmer er til stede eller lovligt repræsenteret på generalforsamlingen.

§ 35. Ordinær generalforsamling
Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1) Valg af dirigent og referent
2) Bestyrelsens beretning
3) Godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelskronen
4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften
5) Forslag
6) Valg til bestyrelsen
7) Eventuelt

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Årsregnskab samt forslag til driftsbudget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 36. Forslag
Bestyrelsen og enhver andelshaver i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Som en del af forslaget, skal forslagsstiller oplyse om motivation for at stille forslaget samt økonomi og konsekvenser ved gennemførelse af forslaget, så generalforsamlingen på et fuldt oplyst grundlag kan træffe beslutning herom.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Stk. 4. Ændringsforslag, herunder modforslag og alternative forslag, kan stilles på generalforsamlingen, forudsat at sådanne forslag ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

§ 37. Ekstraordinær generalforsamling
Ekstraordinær generalforsamling afholdes, udover de i §§ 29 og 31 nævnte situationer, når:

1) Bestyrelsen finder anledning til det.
2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst 1/4 af andelshaverne i foreningen.
3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
4) Administrator finder anledning til det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. En andelshaver kan ikke indsende et selvstændigt forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 5. Ændringsforslag, herunder modforslag og alternative forslag, kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling, forudsat at sådanne forslag ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

§ 38. Adgang, stemmeret og fuldmagt
Følgende har adgang til generalforsamlingen:

1) Enhver andelshaver i foreningen.

2) Et myndigt medlem af en andelshavers husstand.

3) Bisiddere eller rådgivere for andelshavere.

4) Foreningens administrator og revisor.

5) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver andelshaver i foreningen har stemmeret på generalforsamlingen. Hver andelsbolig har én stemme. Stemmeretten kan udøves af andelshavers ægtefælle, registrerede partner, myndige husstandsmedlem eller af en anden andelshaver, som andelshaveren har givet skriftlig fuldmagt. En andelshaver kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden andelshaver.

Stk. 3. Hvis flere personer ejer en andelsbolig i fællesskab, vil de sammen udgøre ét medlem, og de kan derfor kun udøve deres medlemsrettigheder i fællesskab, og dermed deles om den stemme, der er knyttet til andelsboligen. Er alle medejere af andelsboligen ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 39. Dirigent og referat
Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Stk. 2. Referenten skriver referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og den på mødet tilstedeværende bestyrelse. Referatet tilstræbes offentliggjort for andelshaverne 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 40. Bestyrelsen
Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 3. Bestyrelsens formand vælges direkte af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Bestyrelsens formand vælges for to år ad gangen og er på valg i lige år.

Stk. 4. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

Stk. 5. Generalforsamlingen kan desuden vælge en eller to bestyrelsessuppleanter for ét år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 6. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere samt disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver andelsbolig, og kun en person, der bebor andelsboligen.

Stk. 7. Fratræder et bestyrelsesmedlem i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker alene for den resterende del af den fratrådtes valgperiode. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under tre efter indkaldelse af suppleanter, supplerer bestyrelsen sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 8. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om fx indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

§ 41. Bestyrelsens møder
Formanden indkalder til bestyrelsesmøde, når det er nødvendigt, samt når 1 bestyrelsesmedlem anmoder om det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.

Stk. 4. Bestyrelsen skriver beslutningsreferat fra bestyrelsens møder.

Stk. 5. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil. Dette er fx tilfældet, hvis bestyrelsesmedlemmet har særinteresser i sagens afgørelse, eller en person bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med har særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 6. Bestyrelsens beslutninger kan indbringes for generalforsamlingen af enhver andelshaver i foreningen, som afgørelsen vedrører.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

§ 42. Bestyrelsens pligter
Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

§ 43. Tegningsret
Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk. 2. Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 44. Administration
Generalforsamlingen vælger en professionel administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning.

Stk. 2. Administrator skal have tegnet sædvanlig ansvars- og kriminalitetsforsikring.

Stk. 3. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om opgaver og beføjelser.

§ 45. Årsregnskab
Foreningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre bestyrelsen i samråd med foreningens revisor beslutter andet.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelsen af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have. Generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen anføres som en note til årsregnskabet.

Stk. 3. Forsikringssummen på Foreningens ansvarsforsikring skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Stk. 4. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og administrator, og forsynes med revisors påtegning.

§ 46. Revision
Generalforsamlingen vælger en godkendt revisor til at revidere årsregnskabet.

Stk. 2. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 47. Opløsning
Opløsning ved likvidation forestås af to 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 andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

---oo0oo---

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 23. april 2025.

Denne vedtægt er underskrevet elektronisk ved brug af MitId, jf. foreningens tegningsregler.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Revisionsoversigt

Udfærdiget 2025-23-4 Nye og mere tidssvarende vedtægter for A/B Holte Parkgård
Vedtaget på ordinær generalforsamling den 23. april 2025.

Beskrivelse: Disse nye vedtægter erstatter foreningens tidligere vedtægter.

Revision 2019-04-25 Ændring af vedtægten § 9 (ny § 9.6)
Vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. april 2019.

Beskrivelse: Indførelse af Mulktordning med indbetaling af 100 kr. månedligt samt hjemmel til bestyrelsen til at indkalde til to årlige arbejdsdage.

Udfærdiget 2017-08-09 Vedtægter for A/B Holte Parkgård
Vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 9. august 2017.

Beskrivelse: Vedtægter for A/B Holte Parkgård med familiekøb og mulighed for pantsætning overfor banker.

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kurt Bjønager Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f5774848-6915-4498-812c-a42547c761e4
IP: 80.160.xxx.xxx
2025-06-25 09:25:50 UTC

Mit ID

Camilla Kaae Dollerup
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48fbeefe-a723-4d19-888e-91bffebc4078
IP: 128.0.xxx.xxx
2025-06-25 09:29:17 UTC

Mit ID

Niels Peter Lund Poulsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: a39e49a3-3354-4564-ab33-cd0ae37f979f
IP: 188.177.xxx.xxx
2025-06-25 09:29:24 UTC

Mit ID

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f192eb22-fb30-4c6c-a9ae-8e888950e48b
IP: 152.115.xxx.xxx
2025-06-27 15:21:54 UTC

Mit ID

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8df8998d-a97b-48fe-acaa-1376ba4addd4
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-06-29 11:00:37 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: FEILU-BQ8QP-BT5F1-AIHO7-3FTMV-2JB3L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.