

**VEDTÆGTER**  
for Andelsboligforeningen Æblegården

## **Navn og hjemsted**

### **§ 1**

Stk. 1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Æblegården.

Stk. 2) Foreningens hjemsted er i Holbæk Kommune.

## **Formål**

### **§ 2**

Stk. 1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 4fk Tåstrup, Holbæk Jorder, beliggende Æblevang 2-124, 4300 Holbæk.

## **Medlemmer**

### **§ 3**

Stk. 1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.

Stk. 2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget 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 § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

## **Indskud**

### **§ 4**

Stk. 1) Indskuddet udgør:

48 andele à kr. 194.200.

14 andele à kr. 158.200.

Stk. 2) Indskuddet skal indbetales kontant.

## **Hæftelse**

### **§ 5**

Stk. 1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **Andel**

### **§ 6**

Stk. 1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2) Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3) Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. 4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## **Benyttelse af andelsboligen**

### **§ 7**

Stk. 1) En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade andelsboligen erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

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 må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bo i andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom,

institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

## **Boligafgift**

### **§ 8**

Stk. 1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter boligernes areal.

Stk. 3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

Stk. 4) Boligafgiften betales månedligt den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Stk. 5) To gange årlig afholdes fælles aktivitetsdag, hvor aktiviteter som fælles udvendig maling, pasning af fællesarealer m.v. udføres. Andelshaverne har pligt til at deltage i denne aktivitetsdag. Generalforsamlingen kan fastsætte bestemmelser for afvigelser fra deltagerpligten.

## **Vedligeholdelse**

### **§ 9**

Stk. 1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede have areal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige el kontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

Stk. 4) En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 5) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Stk. 6) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure fællesanlæg udskiftning af hele vinduer, samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en vedligeholdelsesplan.

Stk. 7) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 8) Boligen er opvarmet med luft/vand varmepumpe og denne er finansieret af Andelsboligforeningen og tilhører denne. Det er ligeledes Andelsboligforeningens ansvar, at varmepumpen virker og bliver serviceret af autoriseret fagmand efter gældende regler hvert år. Reparation, vedligeholdelse og eventuel udskiftning påhviler Andelsboligforeningen. Skulle fejlen være forårsaget på grund af forkert brug af andelshaver, er andelshaveren forpligtet til at afholde udgiften for ubedring af fejlen.

## **Forandringer**

### § 10

Stk. 1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

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

Stk. 4) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner en forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de

berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvars-forsikring. Dokumentationen skal forevises, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §20.

Stk. 8) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Stk. 9) Hvis der på en generalforsamling vedtages at iværksætte forbedringer på ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

## **Fremleje**

### § 11

Stk. 1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun 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 højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 2) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

## **Husorden**

### § 12

Stk. 1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.

Stk. 2) Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk. 3) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## Overdragelse

### § 13

Stk. 1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Stk. 2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste år før overdragelsen. Fortrinsretten efter nærværende bestemmelse er betinget af, at andelshaveren har haft fast bopæl i lejligheden i mindst 6 måneder.
- B) 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 den først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, jf. denne paragrafs stk. 2, litra D.
- C) 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 nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3) Fører foreningen ventelister til andelsboligerne i foreningen, skal disse ventelister være tilgængelige for andelshaverne.

Stk. 4) Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, og andelen herefter udbydes på ny til en lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt ventelisterne igen.

Stk. 5) Andelshaver er berettiget til at overdrage halvdelen af andelsboligen gennem salg til en samlever, som denne i 2 år i andelsboligen har haft fælles husstand med, samt til ægtefælle/registreret partner. § 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde også indtræder som andelshaver og i forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere i andelsboligen, skal tiltræde overdragelsen.

Stk. 6) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver jf. stk. 1-5. Nægtes godkendelse, skal der gives skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

## Pris

### § 14

Stk. 1) Prisen for andelsboligen og andre aftaler indgået i tilknytning til overdragelse af andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 2) Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3) Sker der inden næste generalforsamling ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue væsentlig negativt, fx et fald i ejendommens værdi eller omlægning af lån, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven.

Stk. 4) Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn eksklusiv avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde vil have kostet. Forbedringer, der er opstået som følge af andelsboligforeningens forsikringssselskabs udførelse heraf som led i skadesudbedring, kan videresælges som almindelige forbedringer, men betalingen herfor skal viderefreges til andelsboligforeningen. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slitage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 5) Værdier jf. stk. 4 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen forud for andelsboligens salg, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 6) Sælger skal sørge for, at der udføres et el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen, inden udarbejdelse af vurderingsrapport, jf. stk. 5. El-attest og vvs-attest skal fremvises, når andelsboligen vurderes af vurderingsmanden. Sælger betaler omkostningerne.

Stk. 7) Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber kan indtil overtagelsesdagen frit afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.

## Fremgangsmåde

### § 15

Stk. 1) Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. En reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan ikke godkendes af bestyrelsen. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

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.

Stk. 3) Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen er omkostninger til denne foreningen uvedkommende. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr hos ejendomsmægleren for besvarelse af dennes forespørgsler og udlevering af materialet. Køber betaler omkostningerne til udarbejdelse af eventuelt tillæg til købsaftalen på foreningens vegne.

Stk. 4) Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Stk. 5) Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 3 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 10 først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, dernæst øvrige rettighedshavere og derefter til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6) Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 7) Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varme- og vandudgifter og lignende.

Stk. 8) Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten, og som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 2 uger fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator 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. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

Stk. 9) Købers adgang til mangelindsigelser jf. stk. 8 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet jf. andelsboligforeningslovens § 16.

## **Ubenyttede andelsboliger**

### **§ 16**

Stk. 1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

## **Dødsfald**

### **§ 17**

Stk. 1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

Stk. 2) Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

Stk. 3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4) Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13,

stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Et dødsbo overtages som beset.

### **Samlivsophævelse**

#### **§ 18**

Stk. 1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Stk. 2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere/samlevende er den af parterne, der fortsætter medlemskab og beboelse af andelsboligen berettiget til at overtage andelsboligen gennem skifte eller salg. § 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, skal tiltræde overdragelsen.

### **Opsigelse**

#### **§ 19**

Stk. 1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 18 om overdragelse af andelsboligen.

### **Eksklusion**

#### **§ 20**

Stk. 1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

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

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

Stk. 3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

## **Generalforsamling**

### § 21

Stk. 1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

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

Stk. 3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

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

med angivelse af dagsorden

## Mulighed for digitale generalforsamlinger og afstemninger

### § 21 A

Stk. 1) Generalforsamlinger og afstemninger på generalforsamlinger kan ske digitalt. Det kan ske når en afholdelse af en fysisk generalforsamling er umulig, ekstraordinært besværlig eller ekstraordinært risikofyldt eller ekstraordinært omkostningstung grundet force majeure eller force majeure-lignende situationer, såsom krig, lockouts/strejker, uroligheder eller pandemiske situationer, hvor beslutninger fra offentlige myndigheder umuliggør fysiske forsamlinger eller besværliggør dem i en sådan grad, at det befrygtes, at alene et fåtal af medlemmerne vil eller kan møde op til en fysisk generalforsamling.

Stk. 2) Hvor en generalforsamling afholdes digitalt, sker afholdelsesmetoden efter bestyrelsens og administrators beslutning i forhold til det eller de digitale medier, der er bedst egnede samt anses for sikre til formålet, på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelsestidspunkt.

Stk. 3) Beslutninger, der skal træffes på en sådan generalforsamling, skal ske således, at alene dirigenten eller stemmeoptælleren, der udpeges, er bekendt med og kan sikre, at der alene stemmes iht. antal og i øvrigt hemmeligt, såfremt et medlem ønsker dette. Indkaldelsesform og afstemningsmetode skal sikre dette princip.

Stk. 4) Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 5) Et medlem har ret til at møde på digital generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med digital generalforsamling.

Stk. 6) Ved afholdelse af digital generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 7) I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på digitale generalforsamlinger.

## Indkaldelse mv.

### § 22

Stk. 1) Bestyrelsen indkalder til generalforsamling 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 ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

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

Stk. 4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## Flertal

### § 23

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

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

Stk. 3) Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 4) Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

## **Dirigent m.v.**

### § 24

Stk. 1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2) Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## **Bestyrelse**

### § 25

Stk. 1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## **Bestyrelsesmedlemmer**

### § 26

Stk. 1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Stk. 3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen er på valg ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4) Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. For at være opstillingsberettiget som bestyrelsesmedlem eller suppleant, skal andelshaver have ejerskab og bopæl i Æblegården i mindst 1 år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

Stk. 7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 27

Stk. 1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2) Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## Tegningsret

### § 28

Stk. 1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## Administration

### § 29

Stk. 1) Generalforsamlingen vælger en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

## Årsrapport

### § 30

Stk. 1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 1. januar til 31. december.

Stk. 2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

Stk. 3) Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## **Revision**

### **§ 31**

Stk. 1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

### **§ 32**

Stk. 1) Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## **Opløsning**

### **§ 33**

Stk. 1) 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.

## **Kommunikation**

### **§ 34**

Stk. 1) Ved "skriftlig/sendes" forstås i disse vedtægter såvel fysisk som digital kommunikation. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger mv. digitalt. Dette kan enten ske via e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2) Alle andelshavere skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen eller ejendomsadministrator om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3) Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4) Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden emailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5) Bestyrelsen kan dispensere fra stk. 2- 4, hvis andelshaveren grundet alder, helbred eller lignende årsager er forhindret i at anvende digitale kommunikation.

Stk. 6) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Stk. 7) Tilbud om ledige lejligheder til ventelisterne jf. § 13, stk. 2, litra B og D sker alene ved udsendelse af elektronisk post (e-mails). En person på venteliste er selv ansvarlig for, at foreningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse er virksom.

Ændring således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 16. september 2025.

## List of Signatures, page 1/2

Flemming Fage Sørensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Flemming Fage Sørensen  
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Æblegården (726)  
ID: 58c88ed2-4bec-45cd-9678-010098900662  
Tidspunkt for underskrift: 2025-09-26 07:58  
Underskrevet med MitID

Børge Steen Pedersen Pedersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Børge Steen Pedersen  
Rolle: Bestyrelsesmedlem, Kasserer På vegne af A/B Æblegården (726)  
ID: 6de185fa-81a7-403d-bb3a-77e8ce67f878  
Tidspunkt for underskrift: 2025-09-26 09:57  
Underskrevet med MitID

Lea Rikke Nielsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Lea Rikke Nielsen  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Æblegården (726)  
ID: d779cea3-12be-46c6-804b-fdbe3e62603d  
Tidspunkt for underskrift: 2025-09-26 09:31  
Underskrevet med MitID

Michael Bengtsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Michael Bengtsen  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Æblegården (726)  
ID: 166b5ecd-88de-4102-a81f-6439515f1ce8  
Tidspunkt for underskrift: 2025-09-27 06:34  
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

## List of Signatures, page 2/2

Marianne Lund Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Marianne Lund Hansen

Rolle: Næstformand På vegne af A/B Æblegården (726)

ID: df6dad25-a768-4963-a737-b3e701b5f45d

Tidspunkt for underskrift: 2025-09-28 22:45

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 2062b1ec-a873-4da5-854b-1e440d64eff1