

# Vedtægter for Andelsboligforeningen Friskoven

Pba. ekstraordinær generalforsamling 10/12/23 og generalforsamling 21/01/24

## **Præambel**

§ 1 Navn og hjemsted

§ 2 Andelsboligforeningens formål

§ 3 Andelshavere

§ 4 Andele

§ 5 Hæftelse

§ 6 Boligaftale

§ 7 Boligafgift

§ 8 Vedligeholdelse

§ 9 Forandringer

§ 10 Fremleje

§ 11 Erhverv og foreninger

§ 12 Husorden

§ 13 Overdragelse

§ 14 Indskud

§ 15 Fremgangsmåde

§ 16 Lån

§ 17 Generalforsamling

§ 18 Beslutninger

§ 19 Bestyrelse og økonomigruppe

§ 20 Arbejdsgrupper

§ 21 Fællesmøder

§ 22 Tegningsret

§ 23 Tvister og eksklusion

§ 24 Opløsning

## **Præambel**

Andelsboligforeningen Friskoven er stiftet af en gruppe personer, der ønsker at nytænke den måde mennesker lever sammen på med fokus på bæredygtig bosætning og levevis. Både med tanke på naturen, bebyggelse, det sociale fællesskab og et hjemmeskolefællesskab,

som hele bofællesskabet støtter op om. I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse har to medlemmer købt ejendommen beliggende Bygaden 15, 3720 Aakirkeby med henblik på videresalg til Andelsboligforeningen Friskoven, der skal fungere som et bofællesskab. Hver enkelt af de første andelshavere skal selv sørge for at opføre sin bebyggelse på en del af grunden. Da andelsboligforeningen på nuværende tidspunkt er under etablering, er det endnu uafklaret, hvor mange andele ejendommen vil komme til at bestå af. Det forventes, at det

samlede antal vil blive mellem 15-20 andele. Vedtægterne ændres endeligt i forhold hertil, når dette er afklaret. Foruden det i disse vedtægters § 1 beskrevne formål, er det andelsboligforeningens formål at imødekomme, bistå og arbejde for de i Bilag 1 beskrevne visioner. Andelshaverne erklærer sig indforstået med, at der er tale om en helt særlig konstruktion og at disse vedtægter derfor skal fortolkes ud fra disse særlige forhold.

## **Navn og hjemsted § 1**

**Stk. 1** Andelsboligforeningens s navn er Andelsboligforeningen Friskoven.

**Stk. 2** Andelsboligforeningens s hjemsted er Bornholms Regionskommune.

## **Andelsboligforeningens formål § 2**

**Stk. 1** Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 0169fu, 0196dm, 0196hbog 0196hc, Aaker, beliggende Bygaden 15, 3720 Aakirkeby.

**Stk. 2** Andelsboligforeningen skal administreres således, at bæredygtig bosætning og levevis fremmes og tilstræbes, både med tanke på naturen, bebyggelse og det sociale, at både andelsboligforeningens gæld og leveomkostninger for den enkelte holdes lave og bæredygtige, at andelsboligforeningen etablerer og vedligeholder et hjemmeskole-fællesskab med en selvdirigeret og fri læringstilgang til børn og voksne, at andelsboligforeningens struktur holdes så enkel som muligt, at der skabes gode muligheder for etablering og drift af egen virksomhed for de enkelte andelshavere og foreningsarbejde, og at det i videst mulige omfang modvirkes, at andelsboligforeningen gøres til genstand for boligspekulation.

**Stk. 3** Andelsboligforeningens virke og drift foregår indenfor rammerne af Andelsboligforeningens Grundlag og Visioner, jf. bilag 1.

## **Andelshavere § 3**

**Stk. 1** Andelshavere er de personer, som alene eller sammen med andre andelshavere råder over og har brugsret til en andel i Andelsboligforeningen Friskoven. Disse betegnes i vedtægterne andelshavere.

**Stk. 2** Som andelshaver kan, med generalforsamlingens godkendelse, optages enhver fysisk person, der beboer eller samtidig med optagelsen eller efter skriftlig aftale med bestyrelsen, flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger den til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg, og som forinden har præsenteret sine ønsker og forventninger for sin optagelse og virke i andelsboligforeningen i henhold til principperne herom, der fastsættes af generalforsamlingen.

**Stk. 3** Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantnaver.

Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af andelsboligforeningen, frem til det tidspunkt, hvor boligen er videreoverdraget.

Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, 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. 2.

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 - 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på kontaktlisten, der ønsker at overtage andelen, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig selv og sin husstand.

**Stk. 4** Såfremt en bolig i en periode på længere end 3 måneder, uden bestyrelsens godkendelse, ikke anvendes som helårsbeboelse for andelshaver og dennes husstand, drøftes forholdet på bestyrelsesmøde med henblik på at have klarhed over, hvordan midlertidigt tomme boliger benyttes.

Andelshavere kan i denne forbindelse indkaldes til drøftelse af evt. fremleje.

**Stk. 5** Hver andelshaver må ikke bebo mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo egen bolig, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende efter aftale med bestyrelsen.

#### **Andele § 4**

**Stk. 1** Andelsboligforeningen består af 15-20 andele. Der udstedes ét andelsbevis pr. andel. Til hvert andelsbevis hører brugsretten til én bestemt bolig i andelsboligforeningen.

**Stk. 2** 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.

**Stk. 3** Andelshaverne har andel i andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til med kvalificeret flertal, jf. § 18, at foretage regulering af andelene.

**Stk. 4** Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-17, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

**Stk. 5** Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven, så længe den er fuld betalt. 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. Andelsboligforeningen 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 andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

### **Hæftelse § 5**

**Stk. 1** Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende andelsboligforeningen, 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 håndpant i ejerpantebrev i andelsboligforeningens 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 godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### **Boligaftale § 6**

**Stk. 1** Andelsboligforeningen kan efter generalforsamlingens beslutning med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

**Stk. 2** En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, jf. Dog stk. 3. Stk. 3 Der kan drives erhverv efter skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. I ansøgning om tilladelse til at drive erhverv, angives en beskrivelse af virksomhedens aktivitet samt antallet af beskæftigede i virksomheden. Ansøgningen vurderes af bestyrelsen i forhold til Grundlag og Visioner, jf. bilag 1, og andre aktiviteter på matriklen, f.eks. virksomhedens fysiske placering i forhold til boliger.

Bestyrelsens beslutning kan indbringes for generalforsamlingen. Andelshaver er i denne forbindelse selv ansvarlig for indhentelse af evt. godkendelser fra offentlige myndigheder.

### **Boligaftalt § 7**

**Stk. 1** Boligaftaltens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

**Stk. 2** Boligafgiften fastsættes som et beløb pr. Voksen beboer (over 18 år).

**Stk. 3** Alle beboere mellem 16 – 18 år kan frit vælge at indbetale et støttebeløb på 1 kr. og op til boligafgiften som bidrag til andelsboligforeningens drift.

**Stk. 4** Andelshaveren er ansvarlig for at der betales boligafgift for alle voksne, der bor i andelen.

**Stk. 5** Boligafgiften betales månedligt den 1. 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. 6** En andelshaver kan til enhver tid søge bestyrelsen om at få nedsat sin boligafgift eller blive fritaget herfor. Ansøgning om nedsættelse/fritagelse skal ledsages af en ansøgning, der indeholder oplysninger om nedsættelsens størrelse og varighed, samt baggrunden for at der anmodes om nedsættelse/fritagelse i perioden. Bestyrelsens afslag på nedsættelse/fritagelse kan indbringes for generalforsamlingen.

## **Vedligeholdelse § 8**

**Stk. 1** En andelshaver er forpligtet til at foretage al indvendig såvel som udvendig vedligeholdelse på andelshaverens bolig. Hvor udvendige flader, f.eks. tagflader, deles mellem flere andelshavere, er disse andelshavere fælles ansvarlige for vedligeholdelsen.

**Stk. 2** En andelshaver har desuden pligt til at foretage vedligeholdelsesarbejder på egen bolig, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne

**Stk. 3** Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder fælles- og udendørsarealer. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.

**Stk. 4** Når det begæres med kvalificeret flertal, jf. § 18, af andelshaverne efter antal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil andelshaverne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen nærmere fastsat bidrag.

**Stk. 5** Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

**Stk. 6** Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelsboligforeningen foretage nødvendig vedligeholdelse på andelshaverens regning. Alternativt kan andelshaveren ekskluderes af andelsboligforeningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

## **Forandringer § 9**

**Stk. 1** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer på sin bolig. Forandringer, der kræver tilladelse fra offentlig myndighed, skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden projektet igangsættes. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden

tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

**Stk. 2** Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i bæredygtige materialer i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter, samt i henhold til de for andelsboligforeningen vedtagne forskrifter for bæredygtigt byggeri, jf. Bilag 2.

**Stk. 3** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

### **Fremleje § 10**

**Stk. 1** En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2.

**Stk. 2** En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse for en begrænset periode på normalt højst 1 år, hvorefter evt. fortsat fremleje skal godkendes igen.

### **Erhverv og foreninger § 11**

**Stk. 1** Andelsboligforeningen kan gøre det muligt for andre at etablere erhverv eller foreningsaktivitet på dele af fællesarealerne, såfremt generalforsamlingen godkender det, og der indhentes de nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder.

**Stk. 2** Erhvervs-/foreningsarealet er fortrinsvis til andelshavere.

**Stk. 3** Eksterne virksomheder eller foreninger kan leje fælleslokaler til eget brug såfremt bestyrelsen godkender dette.

**Stk. 4** Der indgås separate lejekontrakter udformet af bestyrelsen med hver forening/virksomhed.

### **Husorden § 12**

**Stk. 1** Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

### **Overdragelse § 13**

**Stk. 1** En andelshaver kan opsig sin andel via skriftlig henvendelse til bestyrelsen. En opsigelsesperiodes varighed vil være til udgangen af indeværende måned plus tre måneder. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren forpligtet til at overdrage andelsboligen efter reglerne i nærværende bestemmelse.

**Stk. 2** Ønsker en andelshaver at sælge sin andel, samt fraflytte denne, meddeles dette til bestyrelsen. Andelsboligforeningen skal herefter i løbet af en periode på tre måneder forsøge at finde en køber til andelen. Andelsboligforeningen anmoder vurderingsudvalget om at fastsætte en pris på andelen. Andelshaveren er derefter berettiget til at sælge andelen til den af vurderingsudvalget fastsatte pris som fastsættes ud fra principperne i § 14.

**Stk. 3** Andelsboligforeningen kan melde offentligt ud at andelsboligforeningen søger nye andelshavere og derpå afholdes møder og samtaler med potentielle nye andelshavere. Eventuelt kan et udvalg i andelsboligforeningen tage disse indledende samtaler med potentielle nye andelshavere. Derpå udvælges et antal af de potentielle andelshavere som synes at være det bedste match. Disse inviteres til at være på en weekend eller en uges ophold med spisning og socialt samvær etc., således at alle andelshavere i andelsboligforeningen får mulighed for at danne sig et indtryk. Denne proces skal danne grundlag for at generalforsamlingen kan vælge ny andelshaver. Processen tænkes at kunne tage maksimalt to måneder. Herudover kan der tilbydes en begrænset prøvetid på fx 1 måned før en ny andelshaver endeligt beslutter sig.

**Stk. 4** Der kan, efter bestyrelsens beslutning, oprettes en liste over personer som er interesseret i at blive andelshavere i andelsboligforeningen. Såfremt en kontaktiliste er oprettet, benyttes denne, når andelsboligforeningen søger ny andelshaver.

**Stk. 5** Andelshaveren er ikke berettiget til at modtage større vederlag for andelen end fastsat i vedtægterne. Konstateres det, at andelshaveren har modtaget vederlag fra køber udover disse beløb, er andelshaveren forpligtet til at tilbagebetale dette beløb til køber samt forpligtet til at betale en bod til andelsboligforeningen svarende til det beløb andelshaveren modtog uberettiget fra køber.

**Stk. 6** Arvinger eller gavemodtagere, der overtager andel og bygninger som arv eller gave, skal godkendes i henhold til den normale proces i henhold til stk. 2 for at kunne indtræde i andelsboligforeningen som andelshaver. Kan arvinger eller gavemodtagere ikke godkendes kan andelen overdrages til en ny andelshaver og værdien udbetales efter vurderingen til arvinger eller gavemodtagere.

**Stk. 7** I tilfælde af at et par, der beboer en andel sammen går fra hinanden, er det som adgangspunkt parterne selv, der aftaler, hvem der bliver boende. Såfremt den person, der ønsker at blive boende ikke er andelshaver skal dette godkendes på en generalforsamling i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom.

**Stk. 8** Hvis en andel har været udbudt til salg i et år, uden at andelsboligforeningen har kunnet finde en ny andelshaver til den udbudte pris, vil andelen kunne sættes til salg på det frie marked, hvor den udtrædende kan sælge andelen frit uden bestyrelsen/generalforsamlingens godkendelse af ny andelshaver, samt til en pris lavere end den i henhold til § 14 opgjorte, dog skal andelsboligforeningen have forkøbsret i forbindelse med salget.

**Stk. 9** Hvis der ved opsigelsesperiodens udløb i henhold til stk. 1 endnu ikke er fundet ny andelshaver kan AB Friskoven vælge at udbetale et acotobeløb på en del af andelsprisen, opgjort i henhold til § 14, stk. 1, litra A, altså den samlede andelens pris fratrukket begyggelsens vurdering, ud af andelsboligforeningens egenkapital. Når opsigelsesperioden er udløbet, betaler den tidligere andelshaver ikke længere boligafgift, medmindre man stadig bebor andelen. Hvis man vælger at blive boende på sin andel efter opsigelsesperiodens udløb, indtil andelen er solgt, bortfalder muligheden for udbetaling af acotobeløb på andelsprisen.

**Stk. 10** Den øvrige del af andelens pris, jf. 14, stk. 1, litra B betales først til sælger, når en ny andelshaver overtager andelen. Såfremt at en andelshaver i henhold til § 13, stk. 8 har fået en lavere pris for andelen end den opgjorte i henhold til § 14 stk. 1, litra A-B, og har fået udbetalt et acantobeløb i henhold til § 13, stk. 9 reguleres det i forbindelse med overdragelsen.

#### **Indskud § 14**

**Stk. 1** Prisen for en andel samt bolig opgøres på baggrund af følgende parametre:

**A:** Andelsprisen, der modsvarer den givne andels del af købsprisen for ejendommen og værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, som opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af andelsboligforeningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af andelsboligforeningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Andelsprisen inkluderer værdien af byggemodningen/aktualisering af byggeretten på den givne andel. Med byggemodning forstås omkostninger til klargøring af andel til egentlig boligbyggeri, dvs. fremføring af el og vand, samt forbindelse til spildevandshåndtering. Andelsprisen opgøres med en kvadratmeterpris hvis aktuelle størrelse er beskrevet i Bilag 4.

**B:** Prisen på bebyggelse på andelen i forbindelse med opgørelse heraf tages ligeledes stilling til størrelsen af forbedringer og mangler.

**Stk. 2** Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra A – B fastsættes efter en konkret vurdering af et af generalforsamlingen nedsat vurderingsudvalg med min. 3 personer, bestående af mindst én person med stor byggeteknisk forståelse og én person fra bestyrelsen. Såfremt der mellem sælger og udvalg måtte være uenighed omkring værdiansættelse kan benyttes en ekstern konsulent i form af en valuar. Udgiften til valuaren afholdes af sælger. Vurderingen foretages ud fra kvaliteten af anvendte materialer og det udførte arbejde.

Anskaffelsesprisen for selvbygger-arbejde kan af vurderingsudvalget maksimalt vurderes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet ved brug af ekstern håndværker.

**Stk. 3** Kvadratmeterprisen for det byggede kan maksimalt opgøres til 12.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Beløbet kan reguleres efter beslutning på generalforsamlingen.

**Stk. 4** Prisen på en andel må ikke overstige andelens værdi opgjort i henhold til den senest ansatte ejendomsværdi, jf. andelsboligforeningslovens §§ 5 og 5, stk. 2, litra C

**Stk. 5** Såfremt der samtidig med overdragelse af andel samt bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

**Stk. 6** Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.



**Stk. 7** Såfremt der opstår uenighed mellem sælger og køber eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for inventar og løsøre fastsættes prisen endeligt af bestyrelsen. Værdiansættelsen kan dog indbringes for en ekstraordinær generalforsamling.

**Stk. 8** Endeligt indskud for andelen foreslås af bestyrelsen evt. på baggrund af sælgers forslag og godkendes af generalforsamlingen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 5. Generalforsamlingen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nærværende bestemmelses retningslinjer.

## **Fremgangsmåde § 15**

**Stk. 1** Mellem sælger og køber udarbejdes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med generalforsamlingens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

**Stk. 2** Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne.

Andelsboligforeningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på andelsboligforeningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i andelsboligforeningens forhold, som påvirker andelsboligforeningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

**Stk. 3** Andelsboligforeningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Andelsboligforeningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

**Stk. 4** Overdragelsessummen skal, medmindre andet aftales med bestyrelsen, senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til andelsboligforeningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på

frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

**Stk. 5** Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb på maksimalt 50.000 kr. til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er andelsboligforeningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

**Stk. 6** Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen skal gøre erhververens og andelsboligforeningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

**Stk. 7** Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-4, skal afregnes senest 2 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber.

## Lån § 16

**Stk. 1** Andelsboligforeningen kan optage lån ved beslutning på generalforsamlingen, såfremt at dette er i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven, jf. særligt i forbindelse med etablering andelsboligforeningslovens § 3 C.

**Stk. 2** I forbindelse med køb af andel i andelsboligforeningen kan en kommende andelshaver efter nærmere aftale med andelsboligforeningen aftale at afbetale andelens pris over en nærmere aftalt periode. Den ikke betalte del af andelens pris ydes som et lån til andelshaveren.

**Stk. 3** Ved aftale i henhold til stk. 1 med kommende andelshavere, indestår andelsboligforeningen for afregning af andelens fulde værdi til udtrædende andelshaver.

**Stk. 4** For at låne midler til indskuddet skal en kommende andelshaver eller en aktuel andelshaver udtrykke et nødvendigt behov for at låne et nærmere oplyst beløb. Et nødvendigt behov defineres som at behovet er afgørende for om den kommende andelshaver vil kunne betale indskuddet, og samtidig have midler til månedlige udgifter i øvrigt.

**Stk. 5** Bestyrelsen foretager i forbindelse med låneanmodningen en vurdering af lånebehovet og muligheden for tilbagebetaling.

Dette omfatter at bestyrelsen skal forelægges en økonomisk plan (et budget), hvor afbetalingen indgår. Gældsopgørelse skal ligeledes fremvises. Budgettet skal underbygges af dokumentation for den type indtægtskilder (lønsedler, årsopgørelse), som indgår i budgettet. Hvis den økonomiske plan er urealistisk, eller ikke kan underbygges tilstrækkeligt, kan bestyrelsen afvise anmodning om lån. Det vil være bestyrelsens opgave at vurdere låntagerens behov. Det mest

centrale i denne vurdering vil være om en låneaftale med månedlig afbetaling vil kunne bevirke til at gøre andelshaveren i væsentlig bedre stand til at efterleve andelsboligforeningensformål

**Stk. 6** Afdragsperioden kan maksimalt løbe over 3 år med en rente som maksimalt svarer til stigningen i nettoprisindekset.

**Stk. 7** Der udarbejdes på baggrund heraf en låneaftale mellem andelsboligforeningen og andelshaver omkring de nærmere vilkår for lånet.

**Stk. 8** Andelshavere, der har optaget lån til køb af andel skal stille sikkerhed i form af pant i andelen.

## **Generalforsamling § 17**

**Stk. 1** Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

**Stk. 2** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts.

**Stk. 3** Indkaldelse til ordinær generalforsamling vedlagt dagsorden og regnskab skal være andelshaverne i hænde senest fire uger inden generalforsamlingens afholdelse.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 8 dages varsel.

**Stk. 4** Til den ordinære generalforsamling behandles altid mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forelæggelse af arbejde udført i arbejdsgrupper
6. Valg af bestyrelse, økonomigruppe og medlemmer af eventuelle arbejdsgrupper.
7. Forslag.
8. Eventuelt.

**Stk. 5** Forslag, der ønskes behandlet af generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 2 uger inden generalforsamlingen.

**Stk. 6** Stemmeret til generalforsamlingen tilkommer alle voksne personer (over 18 år), der betaler boligafgift, samt alle beboere mellem 16-18 år, der yder et tilskud til andelsboligforeningen, , jf. § 7.

**Stk. 7** Beboere, som er yngre end 16 år kan, ved behov og efter eget ønske, ansøge om taleret til generalforsamlingen og få godkendelse hertil af generalforsamlingen.

**Stk. 8** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en tidligere generalforsamling har besluttet dette eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne forlangte det ( samt i situationer hvor nærværende vedtægter gør det nødvendigt)

**Stk. 9** Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigent og bestyrelsen og skal være andelshaverne i hænde senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

**Stk. 10** Der kan stemmes ved fuldmagt, dog kan én person alene repræsentere én anden person ved fuldmagt.

**Stk. 11** Generalforsamling kan afholdes hel eller delvist digitalt.

### **Beslutninger § 18**

**Stk. 1** Beslutninger skal så vidt muligt træffes med konsensus. Processen for at træffe beslutninger med konsensus beskrives i Bilag 3. Det skal som minimum forsøges to gange at træffe en given beslutning med konsensus, efter den i Bilag 3 beskrevne proces. Herefter kan den givne beslutning, medmindre andet er nævnt i disse vedtægter, træffes ved simpelt flertal.

**Stk. 2** Ved simpelt flertal forstås, at mere end halvdelen af de fremmødte stemmeberettigede stemmer for.

**Stk. 3** Ved kvalificeret flertal forstås, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 3/4 stemmer for. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af stemmerne for forslaget, kan der senest 3 uger efter indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

**Stk. 4** Forslag om afhændelse og pantsætning af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning, kan kun vedtages med kvalificeret flertal ved to generalforsamlinger, der afholdes med mindst 30 dages mellemrum.

**Stk. 5** Vedtægtsændringer kræver endvidere kvalificeret flertal ved to generalforsamlinger, der afholdes med mindst 30 dages mellemrum. Vedtægtsændringer i forhold til § 2 kræver endvidere enstemmighed blandt de fremmødte stemmeberettigede ved to generalforsamlinger, der afholdes med mindst 30 dages mellemrum

**Stk. 6** Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

### **Bestyrelse og økonomigruppe § 19**

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

**Stk. 2** Generalforsamlingen vælger derudover en økonomigruppe, der består af 2 andelshavere, til at bistå bestyrelsen med at føre løbende regnskab og intern afrapportering. Medlemmer af økonomigruppen kan også være bestyrelsesmedlemmer og efter vedtagelse på et bestyrelsesmøde, kan der yderligere antages en revisor til at bistå økonomigruppen.

**Stk. 3** Bestyrelsen består af 3-6 andelshavere, der vælges for ét år ad gangen 2 år ad gangen således at halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er på valg i ulige år, og resten af bestyrelsesmedlemmerne er på valg i lige år.

**Stk. 4** Der kan ud over bestyrelsen vælges 2 suppleanter.

**Stk. 5** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.

**Stk. 6** Der skrives referat for bestyrelsesmøder. Bestyrelsesmedlemmer, der er uenige i en truffen beslutning, har ret til at få deres mening ført til referat. Referatet underskrives af hele bestyrelsen. Medlemmer, der ikke har været tilstede, skiver under på, at have læst referatet.

**Stk. 7** Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden.

## **Arbejdsgrupper § 20**

**Stk. 1** Generalforsamlingen og/eller bestyrelsen kan nedsætte arbejdsgrupper med specifikt mandat til udførelse af et givent arbejde eller varetagelse af ansvarsområde.

**Stk. 2** Arbejdsgrupper arbejder indenfor andelsboligforeningens rammer og er underlagt andelsboligforeningens demokratiske strukturer.

## **Fællesmøder § 21**

**Stk. 1** Der afholdes fællesmøde mindst 1 gang månedligt, hvor alle andelshavere inviteres. Dagsorden udarbejdes af bestyrelsen og udsendes til alle medlemmer mindst 4 dage før mødet. Der kan tages nye punkter op på dagen. Folk der ikke har deltaget ved mødet kan nedlægge veto mod beslutninger, som ikke har været varslet på dagsordenen, således at disse skal besluttes på ny.

**Stk. 2** Fællesmøder er beslutningsdygtige indenfor dagligdags anliggender og kan videregive opgaver til bestyrelsen. De er dog beslutningsdygtige ift. andelsboligforeningens daglige ledelse og drift (bestyrelsens område), såfremt et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er tilstede eller har afgivet fuldmagt. Et bestyrelsesmedlem kan alene repræsentere ét andet bestyrelsesmedlem ved fuldmagt.

**Stk. 3** Der føres beslutningsreferat af fællesmøderne, som underskrives af et bestyrelsesmedlem, og rundsendes til alle andelsboligforeningens medlemmer senest 14 dage efter mødet.

## **Tegningsret § 22**

**Stk. 1** Andelsboligforeningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

**Stk. 2** Ved afhændelse og pantsætning af fast ejendom og optagelse af lån tegnes andelsboligforeningen dog af den samlede bestyrelse.

**Stk. 3** Der kan ved beslutning på et bestyrelsesmøde meddeles prokura.

### **Tvister og eksklusion § 23**

**Stk. 1** Ved tvister imellem beboere i andelsboligforeningen er der fire niveauer af konflikthåndtering: 1. De involverede parter forsøger efter bedste evne at løse konflikten selv 2. Der nedsættes en intern mæglingssgruppe med tre andre voksne beboere, som skal søge at mægle parterne imellem og nå frem til en aftale. 3. Der kan indhentes ekstern mægler, som skal søge at mægle parterne imellem og nå frem til en aftale, såfremt den interne mægling ikke har virket. 4. I sidste ende kan en stridighed bringes op på en ekstraordinær generalforsamling.

En tvist imellem personer, der skaber problemer for andelsboligforeningen eller andre beboere, kan også bringes til en ekstraordinær generalforsamling af andre voksne beboere end de direkte involverede parter med henblik på mægling.

**Stk. 2** Der kan i følgende tilfælde indstilles en andelshaver til eksklusion af andelsboligforeningen og brugsretten bringes til ophør af generalforsamlingen med kvalificeret flertal efter påtale og skriftlig advarsel fra bestyrelsen:

A: Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B: Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 8.

C: Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningens virksomhed eller andre andelshavere.

D: Såfremt en andelshaver groft eller gentagne gange overtræder andelsboligforeningens vedtægter, grundlag og øvrige bestemmelser.

E: Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af andelsboligforeningen.

F: Såfremt en tvist ikke kan løses i henhold til § 23, stk. 1. Stk. 4 Efter eksklusion bestemmer generalforsamlingen, hvem der skal overtage andel samt bolig i overensstemmelse med §§ 13 – 15.

### **Opløsning § 24**

**Stk. 1** Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

**Stk. 2** Efter realisation af andelsboligforeningens aktiver og betaling af gælden, herunder udbetaling af tilbageværende andelshavere, skal eventuelle tilbageværende midler doneres til et initiativ, der arbejder for lignende gode formål som andelsboligforeningen. Beslutning om udlodning af evt. provenu træffes på den opløsende generalforsamling.