

## Andelsboligforeningen Slotsbakken (CVR. Nr. 3088 0137)

### Vedtægter godkendt på ekstraordinær generalforsamling 04.10.2023- revideret

03.2025

§ 1	Navn og hjemsted .....	2
§ 2	Formål .....	2
§ 3	Medlemmer .....	2
§ 4	Indskud .....	2
§ 5	Hæftelse.....	3
§ 6	Andel.....	3
§ 7	Benyttelse af andelsboligen.....	3
§ 8	Boligafgift .....	4
§ 9	Vedligeholdelse .....	4
§ 10	Forandringer.....	5
§ 11	Fremleje .....	7
§ 12	Husorden.....	7
§ 13	Overdragelse.....	8
§ 14	Pris.....	9
§ 15	Fremgangsmåde ved overdragelse .....	10
§ 16	Ubenyttede boliger .....	12
§ 17	Dødsfald.....	13
§ 18	Samlivsophævelse .....	13
§ 19	Opsigelse .....	14
§ 20	Eksklusion.....	14
§ 21	Generalforsamling .....	15
§ 22	Indkaldelse mv .....	16
§ 23	Flertal .....	16
§ 24	Dirigent mv. ....	17
§ 25	Bestyrelse .....	17
§ 26	Bestyrelsesmedlemmer .....	17
§ 27	<i>Møder</i> .....	18
§ 28	Tegningsret .....	18
§ 29	Administration .....	18
§ 30	Regnskab .....	19
§ 31	Revision .....	20
§ 32	Årsrapportens udsendelse.....	20
§ 33	Opløsning.....	20

## **§ 1 Navn og hjemsted**

- 1.1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Slotsbakken.
- 1.2 Foreningens hjemsted er 6300 Gråsten, Sønderborg kommune.

## **§ 2 Formål**

- 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr 624 / 528 Gråsten-Adsbøl, beliggende GI Aabenraavej 2A,1 og 2A, 2, 4 A-D samt 6A-N.

## **§ 3 Medlemmer**

- 3.1. 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 /overdragelses sum med eventuelt tillæg jfr. § 4

- 3.2. Som andelshaver kan der 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 boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal indenfor 6 mdr. fra auktionensdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 3.1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 mdr. fra auktionensdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage boligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse efter denne bestemmelse finder §13 stk. 2, litra B og C, §14 og §15 tilsvarende anvendelse.

Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

## **§ 4 Indskud**

- 4.1. Det oprindelige indskud udgjorde et beløb svarende til
  - Kr. 186.680 for boligtype 104 m<sup>2</sup>
  - Kr. 177.700 for boligtype 99 m<sup>2</sup>
  - Kr. 150.780 for boligtype 84 m<sup>2</sup>
  - Kr. 129.240 for boligtype 72 m<sup>2</sup>

- 4.2. Indskuddet (kaldet andelsværdien) fastsættes hvert år på generalforsamlingen og skal inden indflytning indsættes på foreningens bankkonto.

## § 5 **Hæftelse**

- 5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen jvf. dog stk. 2.
- 5.2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, 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.
- 5.3. En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtigelsen efter stk.1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed indtrådt i forpligtigelsen.

## § 6 **Andel**

- 6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
6. 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, der følger andelsboligforeningslovens §6 b.
6. 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, andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningsloven § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringerne m.v.
- 6.4. 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. Bestyrelsen kan afkræve andelshaveren et rimeligt gebyr for at udstede et nyt andelsbevis.

## § 7 **Benyttelse af andelsboligen**

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

- 7.2. Bestyrelsen kan efter generalforsamlingens bestemmelser med hver andelshaver efter mere end 1 måned fravær oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug og tilsyn m.v.
- 7.3. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 7.4. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

## **§ 8 Boligafgift**

- 8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper.
- A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue (jfr. §6) for så vidt angår udgifter til renter afdrag og lån.
- B). Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.
- 8.3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 8.4. Boligafgiften betales månedlig den 10. 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 lejen.

## **§ 9 Vedligeholdelse**

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra elmåler, vand/varmtvandsbeholder, HP-FI, samt radiatorer med rørføringer (-termostater), og udskiftninger af udvendige døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde, termostater samt indlagte hårde hvidevarer. Til hver bolig hører komfur, emhætte, køle/fryseskab og vaskemaskine som skal være i god stand. Øvrige installerede hårde hvidevarer skal være i god og brugbar stand.

- En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
- 9.2. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til boligens 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 og egne hegn. En andelshaver er også forpligtet til at vedligeholde egne carporte. Se husorden.
- 9.3. En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i boligen.
- 9.5. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder bygninger, skure(klimaskærm) og fælles anlæg. Carporte er andelshaveren private anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af elmåler, vand/varmtvandsbeholder, HP-FI, samt radiatorer med rørføringer (-termostater), fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen samt udskiftningen af hele vinduer og døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres jvf. gældende regler.
9. 6. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretages indenfor 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 mdrs. varsel. Jvf. §20. Før udbetaling i forbindelse salg, bliver udgiften for ajourføring af det manglende vedligehold modregnet.

## **§ 10 Forandringer**

- 10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jvf. dog stk. 2 - 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

- 10.2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3. 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 ejendommene, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen.  
Foreningen kan kræve, 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.
- 10.4. 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, forandre bebyggelsens ensartethed eller stride mod andre andelshaveres interesser.  
Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen.  
Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet.  
Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- 10.5. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen og have areal, 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.
- 10.6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4.  
I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.  
Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har

tegnet passende ansvarsforsikring.

Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

- 10.7 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.
- 10.8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## **§ 11 Fremleje**

- 11.1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst ½ år er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelsen kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytningen 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 1 år før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelse skal godkende fremlejetageren og betingelsen for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse overholdes.
- 11.2 Fremleje eller udlån af værelser kan ikke finde sted.
- 11.3 Ved ethvert fremleje opretholdes andelshaverens økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen.

## **§ 12 Husorden**

- 12.1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, dog jvf. Stk.2. Der accepteres ikke muskel eller aggressive hunderace på foreningens område.
- 12.2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold, er det altid tilladt at holde førerhund.
- 12.3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## § 13 Overdragelse

13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.2 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 det seneste år før overdragelsen.

Andre andelshavere, der er indtegnet på den interne venteliste hos bestyrelsen, således at de, der først er indtegnet på den interne venteliste hos bestyrelsen. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes til de indtegnede på den interne venteliste og i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C. og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligen jvf. Litra D.

B) Andre personer, der er indtegnet på eksterne 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 et 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.

C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3 Antal på ventelisterne oplyses på den årlige ordinære generalforsamling.

13.4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 5 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som



overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

## **§ 14 Pris**

14.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle yderligere aftaler. Bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel regulerings-klausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

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

- B) Værdien af forbedringer jvf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

- 14.2 Værdiansættelsen og fradrag efter stk. 1 Litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 15 Fremgangsmåde ved overdragelse**

- 15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
- 15.2 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. Foreningen 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 foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- 15.3 Foreningen kræver et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale, boligsyn og Eltjek.
- 15.4 Overdragessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut.  
Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens

samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- 15.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

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

## **§ 16 Ubenyttede boliger**

- 16.1 Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelsen herom, 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 ventelisten, 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 (Se standard Overdragelse af andel i andelsboligforeningen Slotsbakken, Gråsten)

## **§ 17 Dødsfald**

- 17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen.
- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, 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.
- 17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen, 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 3 – 8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 17.4 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.

## **§ 18 Samlivsophævelse**

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

18.3 Ved ægtefælles/registreret partner fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller/registreret partner være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til §18 stk. 2 finder §§14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles /registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§ 19 Opsigelse**

19.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§13-18 om overdragelse af andelen.

19.2 Hvis et bestyrelsesmedlem beslutter at afhænde sin andel, skal medlemmet straks beslutningen er taget, meddele dette til den øvrige bestyrelse og fratræde sin tillidspost i foreningen.

## **§ 20 Eksklusion**

20.1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten 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, jfr § 9. stk. 6.
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10 stk. 8
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen eller
- F) gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

20.2 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 overdragelsen af andelsboligen finder §13, stk. 2, litra B og C og §14 anvendelse.

- 20.3 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.

## **§ 21 Generalforsamling**

- 21.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
- 1) Valg af dirigent og referent.
    - a) konstatering af rettidig indkaldelse.
    - b) konstatering af stemmeberettigede andelshavere.
  - 2) Bestyrelsens beretning.
  - 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
    - a) Forslag til værdiansættelse og godkendelse af forslaget
  - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
    - b) Godkendelse af forslag til ændring af boligafgiften.
  - 5) Fastsættelse af bidrag til vinterbekæmpelse.
  - 6) Indkomne forslag
  - 7) Valg
    - a) Valg af bestyrelsesformand (i lige år).
    - b) Valg til bestyrelse. Jvf. 26.3
    - c) Valg af suppleant(er).
  - 8) Eventuelt
- 21.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
- a) en generalforsamling,
  - b) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
  - c) 1/4 af andelshaverne eller
    - a) administrator.
- med angivelse af dagsorden.

## **§ 22 Indkaldelse mv**

- 22.1 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.
- 22.2 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.
- 22.3 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.
- 22.4 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.
- 22.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registreret partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## **§ 23 Flertal**

- 23.1 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.
- 23.2 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.

23.3 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.

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

## **§ 24      Dirigent mv.**

24.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

24.2 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.

## **§ 25      Bestyrelse**

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

## **§ 26      Bestyrelsesmedlemmer**

26.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

26.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i lige år.

26.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Bestyrelsesmedlem 1- og 3 afgår i ulige år og formand og bestyrelsesmedlem 2 i lige år.

26.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelses-suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

- 26.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registreret partner samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.  
Genvalg kan finde sted.
- 26.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, sekretær og en kasserer.
- 26.7 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.
- 26.8 Bestyrelsesarbejdet er ulønnet.
- 26.9 Bestyrelsen får dækket udgifter til kontorhold, telefon-/ internetudgifter efter bestyrelsens skøn og kørsel efter statens takst.

## **§ 27 Møder**

- 27.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 27.2 Bestyrelsesmøder afholdes ca. 4 gange årligt eller efter behov.  
Der føres referat af bestyrelsesmøderne, som meddeles andelshaverne inden 14 dage efter bestyrelsesmødet.
- 27.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **§ 28 Tegningsret**

- 28.1 Foreningen tegnes af formanden.  
I økonomi tegnes foreningen af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## **§ 29 Administration**

- 29.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.  
Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

- Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser
- 29.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk 3 og 4 finder da anvendelse.
- 29.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening.  
Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- 29.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- 29.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.  
Forsikringssummens størrelse skal oplyses i årsrapporten.

## **§ 30 Regnskab**

- 30.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.  
Regnskabsåret følger kalenderåret.
- 30.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling, jfr § 14.  
Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- 30.3 Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.  
Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

**§ 31 Revision**

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

**§ 32 Årsrapportens udsendelse**

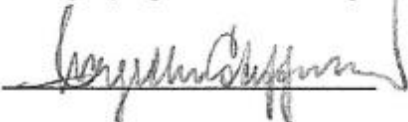
32.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

**§ 33 Opløsning**

33.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

33.2 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.

Således vedtaget på generalforsamlingen Gråsten den 18.3.2025

Dirigent: 

Referent: Ulla Nicolajsen

Siddende bestyrelse  
Formand (sign.) 

Best.medlem Lissi Jensen

Best.medlem Ulla Nicolajsen

Best.medlem 