



Vedtægt

for

Andelsboligforeningen Søblik



Andelsboligforeningen Søblik er stiftet den 23.10.86. Vedtægterne er bygget op over boligstyrelsens bekendtgørelse om normalvedtægter for private andelsboligforeninger fra 21.1. 1981. Vedtægterne blev vedtaget på en ordinær generalforsamling den 21.01.87. Senere ændringer er tilføjet med angivelse af hvornår.

§ 1 Navn, hjemsted og formål

- 1-1 Foreningens navn er andelsboligforeningen Søblik. Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§2

- 2-1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr. nr. 113, Nørrevold kvarter. Kjeld Langesgade 7 og 7A.

§ 3 Medlemmer

- 3-1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.
- 3-2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren flytter ind i andelsboligen og benytter andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3-3 Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.
- 3-4 Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.
- 3-5 Hvert medlem må kun have brugsret til een beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.
- 3-6 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremlægge 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 § 14, stk. 2, litra b og c, § 15



og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4 Indskud, hæftelse og andel

- 4-1 Foreløbigt indskud udgør for de beboere/erhvervslejere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, det på udleveret oversigt angivne beløb. Bestyrelsen er forpligtet til, såfremt der skal lånes til dette indskud, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for disse indskud. Dette gælder for indskud, som indbetales af de lejere, der melder sig ind i foreningen inden skødets underskrift, og kun såfremt de optager lån i den bank foreningen udpeger.

Bestyrelsen er endvidere berettiget til, når en andelshaver sælger sin lejlighed, at tiltræde, at eventuelt lån optages med sikkerhed fra foreningen med den nye andelshaver som debitor indenfor 80% af lejlighedens basisværdi udregnet på grundlag af andelskronen. Skulle bestyrelsen nægte at stille sikkerheden, kan såvel den flyttende andelshaver som den nye andelshaver kræve afslaget indbragt for ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse. Endvidere er bestyrelsen berettiget til ved salg af en hidtil udlejet lejlighed/erhvervslejemål, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for andelshaverens indskud. Her er bestyrelsens afgørelse endelig.

Endelig kan foreningen stille sikkerhed som ovenfor, for lån optaget af andelshavere til forbedring af lejligheden. Lånets restgæld kan overtages af en ny andelshaver mod fortsat sikkerhedsstilling fra foreningen.

Reglerne beskrevet oven for vedrørende foreningens garantistilling i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven finder alene anvendelse på garantier stillet inden 1. februar 2005.1

- 4-2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

- 5-1 Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.
- 5-2 Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, l. pkt. indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.



§ 6

- 6-1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6-2 Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 7

- 7-1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med vedtægternes §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andels-boligforeningslovens § 6 b.
- 7-2 Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 16.
- 7-3 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.
- 7-4 Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. For så vidt angår eventuelle udgifter i forbindelse med vurdering af forbedringer og inventar m.m. henvises til vedtægternes § 16.
- 7-5 Bestyrelsen kan give administrator fuldmagt til at afgive erklæringer i henhold til andelsbolig-foreningslovens § 4 a.
- 7-6 Et andelsbevis kan kun overdrages til en af bestyrelsen godkendt person.
- 7-7 Andelsbeviset skal lyde på navn, der er noteret i foreningens bøger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis2

§ 7A Digital kommunikation

- 7A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.



- 7A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 7A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 7A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 7A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 7A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 8 Boligaftale

- 8-1 Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.
- 8-2 Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9 Boligafgift

- 9-1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.



§ 10 Vedligeholdelse mv.

- 10-1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 10-2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 10-3 En andelshaver, der har fået opsat altan, har desuden pligt til at foretage al vedligeholdelse og fornyelse af denne altan.
- 10-4 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 10-5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, hoveddøre, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen kan udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 10-6 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 andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør, jf. § 23.4

§ 11 Forandringer

- 11-1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.
- 11-2 Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.
- 11-3 Det er ikke tilladt at tilslutte emhætter i lejlighederne til foreningens fælles ventilationsanlæg.
- 11-4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. 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.

- 11-5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, 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.
- 11-6 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.

§ 12 Udlejning mv.

- 12-1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed. Alle andelshavere har ret til at fremleje deres lejlighed i op til to år, uanset årsagen til ønsket. En andelshaver skal dog have boet i sin lejlighed mindst 1 år, før det er tilladt at fremleje lejligheden.

Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af fremlejer. Bestyrelsen kan give tilladelse til en længere fremlejeperiode, når der er vægtige grunde herfor.

- 12-2 Bestyrelsen skal godkende fremlejeren og fremlejeaftalen inden fremlejerens indflytning. En kopi af fremlejeaftalen skal bero hos bestyrelsen.
- 12-3 En andelshaver, der har boet i sin andelsbolig i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 nætters varighed, og hver andelshaver kan sammenlagt højst udleje sin bolig i 10 uger pr. kalenderår. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Bestyrelsen og de øvrige beboere i trappeopgangen, hvor andelsboligen er beliggende, skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen kan ske, f.eks. ved fremsendelse af underretning til en til formålet særligt oprettet e-mail-adresse.

Korttidsudlejning er kun tilladt, såfremt korttidsudlejningen er i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning desangående.



- 12-4 Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager. Andelshaveren er forpligtet til ved annoncering af andelsboligen til korttidsudlejning at vedhæfte foreningens husorden, ligesom andelshaveren er forpligtet til at udlevere foreningens husorden til fremlejetager ved korttidsudlejningens start. Foreningens husorden foreligger både i en dansk og i en engelsk udgave.
- 12-5 Bestyrelsen kan nægte en andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 4. Bestemmelsen om korttidsudlejning kan til enhver tid ændres, herunder kan korttidsudlejning nægtes, såfremt foreningens generalforsamling træffer beslutning herom efter bestemmelsen i vedtægternes § 26, stk. 2.

Denne bestemmelse (§ 12-3, 12-4 og 12-5) gælder i en begrænset prøveperiode, som varer til og med den 31. oktober 2028.

§ 13 Husorden

- 13-1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

§ 14 Overdragelse af andelen

- 14-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftligt begrundelse gives.
- 14-2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.
- Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsrettigheden til den således ledigblevne lejlighed.
 - Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
 - Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- 14-3 Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2 b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.



- 14-4 Såfremt en andelshaver, der allerede råder over en bolig i foreningen, ønsker at erhverve en anden bolig i foreningen via den interne venteliste, er det en betingelse, at den pågældende andelshaver frigør sin nuværende bolig. Dette gælder også i tilfælde, hvor andelshaveren består af to eller flere personer, således at ingen af de pågældende personer kan forblive boende i den hidtidige bolig, mens den anden overtager en anden bolig via intern venteliste. Den hidtidige bolig skal således overdrages efter bestemmelserne i § 14-2 og 14-3.
- 14-5 Tvangssalg finder sted efter reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. Fremgangsmåden er i øvrigt beskrevet i vedtægternes § 17 a. hvortil der henvises. 9

§ 15 Overdragelsessum

- 15-1 Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.
- 15-2 Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til anskaffelsesprisen.
- 15-3 Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

For så vidt angår eventuelt opsatte altaner betragtes disse som en forbedring i lejligheden og således, at denne forbedring afskrives over en periode på 50 år. Skulle den alment benyttede afskrivningsperiode på noget tidspunkt overstige 50 år, har sælger mulighed for i stedet at benytte denne afskrivningsperiode 1°.

- 15-4 Erhververen kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for lån til dækning af prisen med fradrag af et beløb svarende til samme procentuelle del af andelens nuværende værdi, som overdragerens kontante udbetaling udgjorde af værdien, da han erhvervede andelen. Lånet eller garantien ydes til den del af beløbet, der overstiger 20.000 kr., samt til 80% af resten. Lånet forrentes med sædvanlig bankrente; der afdrages over max 20 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse med renter og afdrag på lånet eller det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift.

Reglerne beskrevet oven for vedrørende foreningens garantistillelse i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven finder alene anvendelse på garantier stillet inden 1. februar 2005.



§ 16

- 16-1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 16-2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17a Fremgangsmåden ved tvangssalg

- 17a-1 Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. Retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 i Lov om andelsboligforeninger samt andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter.
- 17a-2 Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende.
- 17a-3 Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige rettighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter 2. pkt. De pågældende kan da inden 2 uger gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen som beskrevet i 3. pkt., underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.
- 17a-4 Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede lejlighed.
- 17a-5 Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren.



- 17a-6 Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.
- 17a-7 Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, stk. 7 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, finder tilsvarende anvendelse.
- 17a-8 Er salg af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter, ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a.
- 17a-9 Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuel andre rettighedshavere. Inden afregning efter 1. pkt. skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen. Dette gælder dog ikke, hvis foreningen ikke har afgivet erklæring efter § 4 a i andelsboligforeningsloven vedrørende den pågældende andel. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.
- 17a-10 Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvist indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket krav, som beskrevet ovenfor.

§ 17 Fremgangsmåden

- 17-1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.

Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.



- 17-2 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.
- 17-3 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- 17-4 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- 17-5 Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

- 17-6 Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.
- 17-7 Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18

- 18-1 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

- 19-1 En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20 Dødsfald

- 20-1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.



- 20-2 Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.
- 20-3 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14, stk. 1. og § 17 finder tilsvarende anvendelse.
- 20-4 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen efter dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

§ 21 Samlivsophævelse

- 21-1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 21-2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.
- 21-3 Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 22 Opsigelse

- 22-1 Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

§ 23 Eksklusion

- 23-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.



- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,
- 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens
- 6) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 7) Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jfr. § 4.

23-2 Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

§ 24 Generalforsamling

- 24-1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Bestyrelsens beretning.
 - 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 - 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 4) Forslag.
 - 5) Valg til bestyrelsen.
 - 6) Valg af administrator.
 - 7) Eventuelt.
- 24-2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

- 25-1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Årsregnskab og budget skal være andelshaverne i hænde senest 7 dage før den ordinære generalforsamling.



- 25-2 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, 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.
- 25-3 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshavere har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 25-4 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver."

§ 26

- 26-1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være til stede.
- 26-2 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27

- 27-1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og en referent, som skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 28 Bestyrelsen

- 28-1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.



§ 29

- 29-1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- 29-2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver andelsbolig.
- 29-3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges også for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 29-4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30

- 30-1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 30-2 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 30-3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

- 31-1 Bestyrelsen indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- 31-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 31-3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 32

- 32-1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.



§ 33 Regnskab og revision.

- 33-1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator/er og hele bestyrelsen.
- 33-2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.
- 33-3 Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 34

- 34-1 Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 34-2 Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 Opløsning

- 35-1 Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35-2 Efter realisation af foreningens aktiviteter og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

--- 000 ---

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 23. oktober 1986. Ændringer vedtaget på foreningens generalforsamling den 21. januar 1987, den 28. april 1988, den 25. april 1990, den 22. april 1991, den 20. april 1994, den 30. april 2000, den 13. april 2005, den 27. maj 2008, den 27. november 2013, den 30. april 2014, den 2. oktober 2018, den 22. juni 2020, den 28. april 2021, den 30. marts 2022, og den 13. april 2023, den 24. april 2024, den 24. april 2025 og den 29. april 2026.



PENNEO

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

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

Monica Susanne Karlsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 475e6ab9-5c89-437c-9cc5-042036f99bb5

IP: 130.225.xxx.xxx

2026-04-30 08:58:07 UTC



Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 8b127644-8850-4f91-86e5-f10bd8b0e6cd

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-04-30 10:56:05 UTC



Teis Piel Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-02 12:49:54 UTC



Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 89892c18-69f1-4498-8987-e8b3ceda15e1

IP: 109.58.xxx.xxx

2026-05-03 19:55:54 UTC



Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: c7c34237-3ccc-43b2-9252-b0cb59299788

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-04 10:33:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: W6QFO-NHP-IP-Q69AZ-BOSOA-KUPM-93VH9

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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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