

# VEDTÆGTER



Andelsboligforeningen  
**Højskolelunden**

2026

## Indhold

§1	Navn og hjemsted.....	3
§2	Formål.....	3
§3	Hvem kan blive medlem.....	3
§4	Oprindelige indskud.....	4
§5	Hæftelse.....	4
§6	Andel og betaling af andel.....	5
§7	Benyttelse af andelsboligen.....	5
§8	Boligafgift.....	5
§9	Vedligeholdelse.....	6
§10	Forandringer i boligen.....	7
§11	Fræmleje og korttidsudleje.....	8
§12	Husorden.....	9
§13	Overdragelse af andel.....	9
§14	Prisfastsættelse af andel.....	10
§15	Fræmgangsmåde ved overdragelse.....	11
§16	Ubenyttede andelsboliger.....	13
§17	Dødsfald.....	13
§18	Samlivsophævelse.....	14
§19	Andelshavers opsigelse af medlemskab.....	15
§20	Eksklusion.....	15
§21	Generalforsamling.....	16
§22	Indkaldelse m.v.....	16
§23	Krav til stemmetal på generalforsamlingen.....	17
§24	Dirigent på generalforsamlingen m.v.....	18
§25	Bestyrelse.....	18
§26	Bestyrelsesmedlemmer.....	18
§27	Regler for bestyrelsen.....	19
§28	Hvem tegner foreningen.....	19
§29	Administration.....	19
§30	Årsrapport.....	20
§31	Revision.....	20
§32	Årsrapport og driftsbudget.....	20
§33	Foreningens opløsning.....	20

## **§1 Navn og hjemsted**

**Stk. 1** Foreningens navn er Andelsboligforeningen Højskolelunden.

**Stk. 2** Foreningens hjemsted er i Vejen Kommune.

## **§2 Formål**

**Stk. 1** Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1814, Rødding Ejerlav, beliggende Højskolelunden 1A - 3H, 6630 Rødding.

## **§3 Hvem kan blive medlem**

**Stk. 1** Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er myndig, ikke har hjemmeboende børn, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver fastsatte indskud med eventuelt tillæg, jf § 4.

**Stk. 2** Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1.

Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse.

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

**Stk. 3** Bliver en udlejet andelsbolig ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre andelsboligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C tilsvarende anvendelse.

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

## §4 Oprindelige indskud

**Stk. 1** Indskud i foreningens 24 andele udgør oprindeligt følgende beløb:

<u>Boligtype og m<sup>2</sup>.</u>	<u>Antal</u>	<u>Indskud</u>	<u>%ejerandel</u>
1A - 130	1	467.160,00	4,0165
1B - 160	1	592.620,00	5,0952
1C - 110	1	394.740,00	3,3938
1D - 110	1	377.400,00	3,2448
1E - 130	1	495.720,00	4,2620
1F - 160	1	630.360,00	5,4196
1G - 110	1	418.200,00	3,5955
1H - 110	1	400.860,00	3,4465
2A - 130	1	467.160,00	4,0165
2B - 130	1	467.160,00	4,0165
2C - 160	1	592.620,00	5,0952
2D - 110	1	377.400,00	3,2448
2E - 130	1	495.720,00	4,2620
2F - 130	1	495.720,00	4,2620
2G - 160	1	630.360,00	5,4196
2H - 110	1	400.860,00	3,4465
3A - 130	1	467.160,00	4,0165
3B - 160	1	592.620,00	5,0952
3C - 130	1	467.160,00	4,0165
3D - 110	1	377.400,00	3,2448
3E - 130	1	495.720,00	4,2620
3F - 160	1	630.360,00	5,4196
3G - 130	1	495.720,00	4,2620
3H - 110	1	400.860,00	3,4465

## §5 Hæftelse

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

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

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

## **§6 Andel og betaling af andel**

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

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

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

## **§7 Benyttelse af andelsboligen**

**Stk. 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 det er tilladt efter kommunale forskrifter.

**Stk. 2** Bestyrelsen kan dog med en andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v. Aftaler offentliggøres i BeboerNyt.

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

**Stk. 4** En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

## **§8 Boligafgift**

**Stk.1** Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af ge-

neralforsamlingen.

**Stk. 2** Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen af renter og afdrag på lån sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1. Øvrige udgifter fordeles efter boligstørrelse.

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

**Stk. 4** Boligafgiften betales månedligt forud den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## §9 Vedligeholdelse

**Stk.1** En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere og HPFI-relæ.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

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

**Stk. 3** En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

**Stk. 4** En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen, herunder altanafskærmninger.

**Stk. 5** Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1 - 4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg.

Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmemålere, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt punkterede ruder og udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.

Andelsboligforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse og udskiftning af IHC-anlægget i eltavlen. Andelsboligforeningen er ikke ansvarlig for eventuel påkrævet udskiftning af ledninger og kabler videre ud i lejlighederne i denne forbindelse.

Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

**Stk. 6** Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

## **§10 Forandringer i boligen**

**Stk. 1** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. 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 3 uger, inden de iværksættes.

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

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

**Stk. 4** 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.

**Stk. 5** Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 1 uge.

**Stk. 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 byggetil-

ladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, kan bestyrelsen kræve, at andelshaveren dokumenterer, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

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

**Stk. 8** En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder 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. Andelshaver vil kunne sikre sig delvist ved at tegne en entrepriseforsikring via andelsboligforeningens forsikringsselskab.

## **§11 Fremleje og korttidsudleje**

**Stk. 1** En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et 1 år, er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg.

Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

**Stk. 2** Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

**Stk. 3** En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed.

Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

**Stk. 4** Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

## **§12 Husorden**

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

**Stk. 2** Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt for svagtseende og blinde at holde førerhund.

## **§13 Overdragelse af andel**

**Stk. 1** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

**A)** Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i Andelsboligforeningen Højskolelund i mindst det seneste år før overdragelsen.

**B)** En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstiles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

**C)** En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

**D)** En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

**Stk. 3** 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 15 % 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 Prisfastsættelse af andel**

**Stk. 1** Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen.. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris 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 reguleringsklausul 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.

Foreningen anvender et rådgivningsfirma til syn af lejlighederne ved salg. Omkostningerne til dette fordeles efter §15 stk.3.

Påviste fejl og mangler skal udbedres for sælgers regning. Selve udførelsen kan overdrages til køber, der i så fald skal udbedre forholdene i løbet af 3 måneder efter overtagelsen. Omkostningerne opgjort af rådgivningsfirmaet vil i så fald blive fratrukket salgsprisen for andelen.

**B)** Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Forbedringerne afskrives med en tiendedel pr. år fra tidspunktet for anskaffelsen. Værdien af eget arbejde kan ikke medregnes.

**C)** Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes

under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

**D)** Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

**Stk. 2** Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

**Stk. 3** Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

**Stk. 4** 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 særligt 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**

**Stk. 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 fra ABF.

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 samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

**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, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet.

Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og 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.

**Stk. 3** Foreningen opkræver følgende omkostninger hos sælger:

- Halvdelen af honoraret til rådgiver for syn af lejlighed med opgørelse af fejl og mangler, slid og forbedringer.
- Dækningen af omkostninger samt honorar for foreningens deltagelse i salgsprocessen – også når der anvendes ejendomsmægler.

Foreningen 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.

Foreningen opkræver følgende omkostninger hos køber:

- Halvdelen af honoraret til rådgiver for syn af lejlighed med opgørelse af fejl og mangler, slid og forbedringer.
- Omkostninger ved købers registrering, indkøb af skilte m.m.

Bestyrelsen fastsætter årligt de anførte omkostninger og gebyrer på deres første møde efter generalforsamlingen.

**Stk. 4** Overdragelsessummen 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 overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede eller garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

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

**Stk. 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.

**Stk. 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 sælger 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. 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 andelsboliger**

**Stk. 1** Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på.

Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

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

## **§17 Dødsfald**

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

**Stk. 2** Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet

der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

**A)** Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

**B)** Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

**C)** Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

**Stk. 3** Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

**Stk. 4** Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse.

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

## **§18 Samlivsophævelse**

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

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

**Stk. 3** Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle 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 overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§19 Andelshavers opsigelse af medlemskab**

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

## **§20 Eksklusion**

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

**A)** trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

**B)** groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

**C)** foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i §10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. §10, stk. 7,

**D)** optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

**E)** i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

**F)** gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

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

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

## §21 Generalforsamling

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

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

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

**Stk. 3** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## §22 Indkaldelse m.v.

**Stk. 1** Datoen for den ordinære, årlige generalforsamling bekendtgøres af bestyrelsen inden udgangen af januar måned.

**Stk. 2** Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

**Stk. 3** Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være for-

manden i hænde senest 8 dage før den i henhold til stk. 1 bekendtgjorte dato. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

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

**Stk. 5** 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) adgangsberechtigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

**Stk. 6** Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## **§23 Krav til stemmetal på generalforsamlingen**

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

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

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

**Stk. 4** Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæf-

ter personligt overfor.

## **§24 Dirigent på generalforsamlingen m.v.**

**Stk. 1** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

## **§25 Bestyrelse**

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

## **§26 Bestyrelsesmedlemmer**

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

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

**Stk. 3** De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så op til halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

**Stk. 4** Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

**Stk. 5** Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

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

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

## **§27 Regler for bestyrelsen**

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

**Stk. 2** Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen. Referaterne er tilgængelige for andelshaverne.

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

## **§28 Hvem tegner foreningen**

**Stk. 1** Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§29 Administration**

**Stk. 1** Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

**Stk. 2** Såfremt der ikke er valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

**Stk. 3** Foreningens midler skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

Formanden og et bestyrelsesmedlem foretager månedlig kontrol og afstemmer bilag.

**Stk. 4** Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til en bogholder, eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og 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.

**Stk. 5** Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

## §30 Årsrapport

**Stk. 1** Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

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

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

## §31 Revision

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

## §32 Årsrapport og driftsbudget

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

## §33 Foreningens opløsning

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

**Stk. 2** Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

-----

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 10. december 2002, med ændringer vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29. april 2004, den ordinære generalforsamling den 28. april 2005, den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2005,

den ordinære generalforsamling den 28. april 2006, den ordinære generalforsamling den 18. april 2013, den ekstraordinære generalforsamling den 28. november 2017, den ekstraordinære generalforsamling den 22. juni 2023, den ordinære generalforsamling den 18. april 2024 og den ordinære generalforsamling 13. marts 2026.

I bestyrelsen:



Jørn Erik Juul



Aage Gram



Conja Jensen



Benny Vejrup Hansen