

VEDTÆGTER



A/B OPNÆSGÅRD

Navn og hjemsted

§1.

(1.1)

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Opnæsgård.

(1.2)

Foreningens hjemsted er i Hørsholm kommune.

Formål

§ 2.

(2.1)

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 7a, 7hø, 7ib, 7it, 7iy, 7iæ, 7iø, 7iv, 7iu, 7ix, 7i og 38 ab Vallerød by, Hørsholm, beliggende Opnæsgård 1 - 85, Alsvej 2, 4A, 4B, 4C og 6, 2970 Hørsholm.

Medlemmer

§ 3.

(3.1)

Nye medlemmer af Andelsboligforeningen Opnæsgård skal godkendes af bestyrelsen.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages myndige personer over 18 år med ren straffeattest, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Bestyrelsen kan efter skøn nægte at godkende en ny andelshaver, hvis der er saglige grunde herfor. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.

Andelshaver har bopælspligt dvs., at andelshaver skal have folkeregisteradresse i andelsboligen og benytte den som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må kun benytte én andelsbolig i andelsboligforeningen.

Husstanden størrelse må ikke overstige antallet af opholdsrum i lejligheden med mere end én person.

(3.2)

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Bestyrelsen kan endvidere godkende, at en juridisk eller fysisk person optages som andelshaver, hvis denne som retsforfølgende panthaver er blevet højstbydende på tvangsauktion over en andel i foreningen, hvortil der er knyttet ret og pligt til beboelse.

Bestyrelsens godkendelse kan kun ske for en tidsbegrænset periode på maksimalt 12 måneder og kun med det formål, at andelen søges overdraget til en andelshaver som opfylder vedtægterne, herunder stk. 1.

Fristen regnes fra den dag, godkendelsen er kommet frem til panthaveren.

Godkendelse er betinget af, at foreningen får dækket sine tilgodehavender, og panthaveren hæfter for boligafgift og andre omkostninger, som pålægges andelen, indtil denne er overdraget på ny.

Hvis overdragelsen ikke er sket indenfor den fastsatte tidsbegrænsede periode, går foreningen frem efter bestemmelsen i § 13 "Overdragelse".

(3.3)

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4)

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende eller har fremlejet boligen, jfr. § 11.

(3.5)

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud

§ 4.

(4.1)

Indskud udgør et beløb, svarende til den månedlige basis boligafgift * 4,4535, således som denne er fastsat ved stiftelsen.

(4.2)

Indskuddet skal betales kontant, idet dog lejere, der indtræder efter de til enhver tid gældende vilkår for køb af andel, kan modregne depositum og forudbetalt leje.

(4.3)

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

Hæftelse

§ 5.

(5.1)

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

(5.2)

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6.

(6.1)

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

(6.2)

Andelene kan belånes og retsforfølges i overensstemmelse med Andelsboligforeningsloven.

(6.3)

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.

Boligaftale

§ 7.

(7.1)

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en bolig-aftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2)

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv.

Boligafgift

§ 8.

(8.1)

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.

(8.2)

Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

(8.3)

Boligafgiften skal være indbetalt hver den 1. hverdag i måneden og skal betales via PBS.

Ved for sen betaling af boligafgift opkræves et gebyr svarende til det rykkergebyr, der ifølge leje-loven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

(8.4)

En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andels-boligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Vedligeholdelse

§ 9.

(9.1)

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inden i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, herunder radiatorventiler og forbrugsmåler og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En anpartshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom fx udskiftning af gulve, hårde hvidevarer (bortset fra særlige tilpassede installationer), håndvaske, armaturer og køkkenborde m.v. samt rensning af gulvafløb.

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

(9.2)

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom kælderrum, altaner 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.

(9.3)

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4)

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg.

Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.5)

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist.

Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

Forandringer

§ 10.

(10.1)

En andelshaver er med bestyrelsens godkendelse berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. § 9.2.

Undtaget herfra er ændring eller fjernelse af bærende vægge samt justering af lejlighedens udluftningsventiler.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre uden bestyrelsens godkendelse.

Ansøgning om forandring skal stilles skriftligt til bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse.

Bestyrelsen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden to uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Bestyrelsen kan betinge godkendelsen med reetablering af det forandrede ved andelshaverens fraflytning.

Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.2)

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan en beboer ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

(10.3)

Beboere skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin bolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

(10.4) Andelshaver er ansvarlig for, at der foreligger fornøden myndighedsmæssig byggetilladelse til den foreslående forandring, samt at arbejdet udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med gældende myndighedskrav, herunder bygningsreglement, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.5)

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

(10.6)

Andelshaver er erstatningsansvarlig over for foreningen og naboer for eventuel skade forårsaget af andelshaver, andelshavers husstand, håndværkere eller andre, som andelshaver har givet adgang til boligen, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren.

Andelsboligforeningen kan som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning. Andelsboligforeningen kan ydermere kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af et eventuelt erstatningsansvar.

Fremleje

§11.

(11.1)

En andelshaver er efter 12 måneders beboelse berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig i perioder på op til i alt 3 år, når andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign.

Fremlejeren og fremlejeperioden skal godkendes af bestyrelsen.

Efter udløbet af fremlejeforholdet skal andelshaver selv bebo andelsboligen og opfylde bopælspligten i en periode på minimum 2 år, inden der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold.

(11.2)

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3)

Udlejning eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af dem fastsatte betingelser.

Husorden

§ 12.

(12.1)

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

(12.2)

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

Overdragelse

§ 13.

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han 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, forældre, søskende eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres.
- C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Pris § 14.

(14.1)

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 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 boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2)

Værdiansættelse 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. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

(14.3)

Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre installeret efter andelsboligforeningens stiftelse (de fra en oprindelig gennemført lejlighedsmodernisering installerede hvidevarer kan alene overdrages vederlagsfrit til ny andelshaver) eller indgås anden retshandel, skal vederlaget fastsættes af en vurderingsmand udpeget af bestyrelsen og sættes til værdien i fri handel. Som løsøre betragtes bl.a. køleskab, dybfryser og komfur (bortset fra særlige tilpassede installationer). Erhverver skal indtil overtagelsen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Køber skal betale ekspeditionsgebyr til administrator. Gebyret fastsættes af bestyrelsen og efterfølgende oplyses på den ordinære generalforsamling, og sælger betaler honoraret for vurdering af lejligheden.

(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 pris 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 parter.

Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåde

§ 15.

(15.1)

Udmeldelse (opsigelse af medlemskab af andelsboligforeningen) sker ved at sende en anmodning om udtræden af A/B Opnæsgård til administrationen sammen med det originale andelsbevis. Formular til udmeldelse findes på andelsboligforeningens hjemmeside. Efter fremsendelse er udmeldelsen bindende.

(15.2)

Der skal foretages besigtigelse af boligen af en vurderingsmand og en autoriseret el-installatør. Aftale om besigtigelse træffes af sælger, der også betaler alle udgifter i forbindelse med vurderingen direkte til de udførende virksomheder.

Vurderings- og el-rapport sendes til sælger, inspektørkontoret og administrationen.

Vurderings- og el-rapport er gyldig i 6 måneder fra udstedelsesdatoen.

Er andelen ikke solgt inden for dette tidsrum, skal der foretages ny besigtigelse efter de ovenfor nævnte retningslinjer.

Såfremt det af vurderings- og el-rapport fremgår, at der er ting, der skal reetableres eller lovliggøres i boligen, skal disse ting være udbedret af sælger inden en overdragelsesaftale kan udarbejdes. Herefter skal der foretages ny besigtigelse af vurderingsmand / el-installatør efter de ovenfor nævnte retningslinjer.

(15.3) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, husorden, seneste årsregnskab og budget, en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andel, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt tillæg eller nedslag for boligens vedligeholdelsesstand.

Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.4) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.

Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr.

(15.5) Køber skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetale overdragelsessummen kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til sælger.

Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.

(15.6) Bestyrelsen er ved afregning over for sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.7) Overdragessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 5 - 7, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber.

§ 16.

(16.1)

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald

§ 17.

(17.1)

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(17.2)

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D) Personer, som i testamente er indsat som arving til andelsboligen.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(17.3)

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(17.4)

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

Samlivsophævelse

§ 18.

(18.1)

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2)

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

(18.3)

Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen 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 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 19.

(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 overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20.

(20.1)

I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og andelshaveren ikke har betalt det skyldige beløb senest tre hverdage efter, at rykker-skrivelse herom er kommet frem til andelshaveren med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningen eller andre andelshavere, udøver hærværk på foreningens ejendom eller sælger euforiserende stoffer på foreningens område.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- F) Såfremt en andelshaver gentagne gange eller groft overtræder den gældende husorden.
- G) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 21.

(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 rengøre 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.

Ledige boliger

§ 21.

(21.1)

I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 16, 17 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidat indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling

§ 22.

(22.1)

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2)

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Indkomne forslag
- 6) Valg til bestyrelsen
- 7) Eventuelt

(22.3)

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 23.

(23.1)

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.

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(23.2)

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 15. februar.

Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling, såfremt denne er indkaldt som følge af, at der ikke var 2/3 af andelshaverne repræsenteret på den ordinære generalforsamling - jfr. § 24 stk. 2.

Såfremt et forslag indebærer større udgifter for foreningen, er bestyrelsen forpligtet til inden afstemning at oplyse generalforsamlingen om de økonomiske konsekvenser af forslaget vedtagelse – eksempelvis stigning i boligafgift eller andre projekter, der må opgives, hvis forslaget vedtages.

Det påhviler bestyrelsen/administrationen senest 1. februar hvert år ved opslag eller på lignende måde på ejendommen at erindre medlemmerne herom.

(23.3)

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.

(23.4)

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem.

De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver.

Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(23.5) Hver andel giver een stemme.

En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal **§ 24.**

(24.1)

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/10 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(24.2)

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, 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 nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(24.3)

Forslag om ændring af ejendommens prioritering, som indebærer en væsentlig forøget prioritetsydelse, der vil overstige 10% af den for tidspunktet værende prioritetsydelse eller vil medføre en væsentlig forøget risiko, der ikke afdækkes ved samtidig etableret risikodækning, kan kun vedtages efter samme retningslinjer som vedtægtsændringer, jfr. § 24, stk. 2.

Almindelig omprioritering, som ikke medfører forøget prioritetsydelse ud over det angivne i stk. 3 eller en væsentlig forøget risiko, der ikke som angivet i stk. 3 samtidig er afdækket, kan foretages af bestyrelsen i henhold til § 26, stk. 2.

(24.4)

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

Dirigent m.v. **§ 25.**

(25.1)

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(25.2)

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 26.

(26.1)

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

(26.2) For at sikre andelsboligforeningens bedste muligheder for finansiering af fælleslån bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at foretage hel eller delvis konvertering (omlægning) af prioritetsgælden, herunder eksempelvis erstatning af de til enhver tid etablerede

- lån med fast rente
- lån med rentetilpasning
- lån med renteloft

eller andet, der er sædvanligt for andelsboligforeninger, herunder fremtidigt kommende finansielle muligheder og eventuel nødvendig risikodækning.

Belåning kan ikke optages i udenlandsk valuta eller spekulationsforretninger.

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage samtlige nødvendige ekspeditioner i forbindelse med konvertering og evt. risikodækning, herunder underskrivelse af nødvendige dokumenter.

(26.3)

Bestyrelsen bemyndiges til at ansætte og afskedige ejendomsinspektør og -funktionærer, der alle referer til bestyrelsen.

Den daglige kontakt til ejendomsinspektøren varetages af bestyrelsens formand.

Den daglige kontakt til ejendomsfunktionærerne varetages af ejendomsinspektøren.

Ejendomsinspektøren deltager i løsningen af alle sædvanlige arbejdsopgaver inden for drift og vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Ejendomsinspektøren skal i forhold til beboerne optræde som bestyrelsens repræsentant på stedet og skal som sådan bl.a. holde opsyn med husordenens overholdelse samt modtage og ekspedere henvendelser fra beboerne angående den daglige drift ved brugen af de fælles indretninger.

Hvis der i en periode ikke er en ejendomsinspektør til at varetage de opgaver, der er forbundet med stillingen, bemyndiges bestyrelsens formand til at iværksætte nødvendige foranstaltninger til løsning af opgaverne.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27.

(27.1)

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 - 6 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(27.2)

Formand vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(27.3)

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(27.4)

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(27.5)

Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer.

Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(27.6)

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(27.7)

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 nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Møder

§ 28.

(28.1)

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.

(28.2)

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder.
Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(28.3)

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 29.

(29.1)

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jfr. § 24.3.

Administration

§ 30.

(30.1)

Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller anerkendt ansvarsforsikret administrationsselskab til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.
Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(30.2)

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening.
Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til andelsboligforeningens administration.

(30.3)

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andels-haverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlige ansvars- og besvigelsesforsikring.
Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab

§31.

(31.1)

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

(31.2)

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, j fr. § 14.
Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision

§ 32.

(32.1)

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

§ 33.

(33.1)

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§34.

(34.1)

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

(34.2)

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 6. oktober 2004, ordinær generalforsamling den 20. april 2006, ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2006, ekstraordinær generalforsamling den 26. september 2007, ekstraordinær generalforsamling den 21. juni 2010, ekstraordinær generalforsamling den 9. juni 2015, ekstraordinær generalforsamling den 15. juni 2017, ekstraordinær generalforsamling den 12. juni 2019, ekstraordinær generalforsamling den 19. juni 2024 og ekstraordinær generalforsamling den 18. juni 2025.

Hørsholm, den 18. juni 2025

I bestyrelsen:

Niels Stærup, Jeanett Chrisdam, Peter Henningsen, Harald Queseth, Ole Bjørn, Michael Marker og Annette Nellemann.

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.”

Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: bd950e06-0fe5-42f1-930d-a1703c591a1d

IP: 146.70.xxx.xxx

2025-06-25 08:16:11 UTC



Michael Kofoed Marker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 80f5002e-ae29-42e2-b860-5fdfeb8f4d2

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-25 08:25:21 UTC



Niels Stærup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 677393b3-118f-4618-a0ea-b500ecd7f913

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-06-25 14:33:50 UTC



Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 06ea79da-1f82-4286-b084-76d06f059e92

IP: 131.164.xxx.xxx

2025-06-25 17:13:09 UTC



Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 69049d82-547c-4d03-b11f-966762e98d29

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-06-26 09:16:05 UTC



Annette Nellemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: e495750b-9594-4b62-b74a-ff5bc2b1d850

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-06-26 09:35:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

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.”

Ole Bjørn Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 16712dc6-6786-4507-95e4-47fac9eee3f9

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-26 16:00:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.