

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

GRANPARKEN

APRIL 2026

§ 1 Navn og hjemsted

Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Granparken.

Stk. 2 Foreningens hjemsted er Faxe kommune.

§ 2 Formål

Stk. 1. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 8dy og 8mm Haslev by, Haslev.

§ 3 Medlemmer

Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som bebor eller i forbindelse med optagelsen overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligydelse og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4 Ved at flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4 Indskud

Stk. 1 Indskud udgør pr. bolig et beløb svarende til nedennævnte beløb i 1984.

kr. 101.640 for 8 boliger á 77 m²

kr. 121.440 for 4 boliger á 92 m²

kr. 133.320 for 4 boliger á 101 m²

kr. 135.960 for 4 boliger á 103 m²

Stk. 2 Indskud skal indbetales kontant og forrentes ikke.

§ 5 Hæftelse

Stk. 1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende. jf. dog § 5 stk. 2.

Stk. 2 For lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på en generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset § 5 stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3 Et fratrædende medlem eller vedkommendes bo hæfter for sin forpligtelse efter § 5 stk. 1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

- Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring 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. 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.
- Stk. 4 Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer.

§ 7 Boligaftale

- Stk. 1 Der oprettes ikke særskilt skriftlig boligaftale, idet de til enhver tid gældende vedtægter, lovgivningen, generalforsamlingens beslutninger samt bestyrelsens anvisninger danner grundlag for boligens brug og betingelser herfor.
- Stk. 2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8 Boligyldelse

- Stk. 1 Boligyldens størrelse fastsættes på generalforsamlingen i forbindelse med godkendelse af budget for det kommende år. Boligyldelsen fordeles ift. det oprindelige indskud.
- Stk. 2 For så vidt angår forhøjelse af boligyldelsen som følge af indeksreguleringen af andelsboligforeningens pantegæld til kreditforeningen er andelsboligforeningens bestyrelse til enhver tid berettiget til at forhøje boligyldelsen for andelshaverne.
- Stk. 3 Boligyldelsen forfalder til betaling den første i måneden. Beløbet skal være indgået på foreningens konto senest den femte i måneden. Såfremt den femte falder på en lørdag eller helligdag, skal beløbet være på foreningens konto næstfølgende bankdag.
- Stk. 4 Ved for sen betaling af boligyldelse kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven 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. 4. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve/faste tilpassede tæpper, indvendige døre, armaturer, køkkenborde, faste skabe, HPFI-relæ, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper, Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder af bygninger, carporte samt skure og anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger til vand, gas og el frem til målere, og afløbsledning efter samlebrønd samt vandmåler, varmeunit og varmtvandsbeholder

samt rørføring fra gasmåler til varmeunit og fra varmeunit til gulv i bryggers. Foreningen er også ansvarlig for udskiftning af hele vinduer og hele døre, der fører ud af andelsboligen samt punkterede termoruder. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

- Stk. 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jf. § 21.

§ 10 Forandringer

- Stk. 1 Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af bolig, boligens ydre, redskabsskur, opsætte eller ændre hegn/hæk, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Anmodning om forandring skal fremsættes skriftligt til bestyrelsen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt det skønnes, at forandringen
- kan forårsage fald i ejendommens/boligens værdi.
 - kan svække bygningens konstruktionsmæssige struktur.
 - kan ændre den samlede bebyggelses værdi.
 - kan være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesse.
 - vil være i strid med vedtægter, servitutter, love og andre forordninger.
- Bestyrelsens afslag kan indbringes for førstkomende ordinære generalforsamling.
- Stk. 2 Såfremt forandringen ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. (10.3) og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.
- Stk. 3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i lovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- Stk. 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse eller anmeldelse til bygningsmyndigheden eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal kopi af den pågældende tilladelse e.l. tilstilles bestyrelsen inden arbejdet igangsættes.
- Stk. 5 Såfremt en generalforsamling vedtager at iværksætte generelle forbedringer af de enkelte boliger, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.
- Stk. 6 Såfremt det ved en andels overdragelse konstateres, at andelshaveren har foretaget ændringer som anført i (10.1) uden at have anmodet herom og fået tilladelse hertil, kan bestyrelsen kræve det ændrede ført tilbage til oprindeligt udseende.
- Stk. 7 Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenør), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed.
- Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden.
- Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

§ 11 Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens godkendelse, som kun kan gives, når en andelshaver efter at have beboet boligen i mindst et år, midlertidigt er fraværende af særlige grunde som sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste eller midlertidig forflyttelse i en begrænset periode på op til højst 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 bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemalet.
- Stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.

§ 12 Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for samtlige medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold, hegnsregler, fællesarbejder etc. Hver andelshaver har kun krav på én parkeringsplads.

§ 13 Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse herfor gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Fortrinsret til at overtage bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Til den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til en person, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie eller til en person, m med hvem andelshaveren i mindst 2 år har haft fælles husstand, eller i forbindelse med andelshaverens direkte bytning af bolig med anden andelshaver i foreningen.
 - B) Til en anden andelshaver, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, hvis en sådan er oprettet, eller som inden 8 dage efter at bestyrelsen skriftligt har meddelt samtlige andelshavere, at den pågældende bolig vil blive ledig, skriftligt fremsender ansøgning til foreningens formand. Såfremt der inden fristens udløb indkommer flere ansøgninger, skal andelen og boligretten tildeles den, der har været medlem af foreningen i længst tid. Sker overdragelsen i henhold til punkt B, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
 - C) Til andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet på ventelisten går forud for senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter de nærmere regler for indtegnning og eventuelt gebyr.
 - D) Til andre, der indstilles af andelshaveren.
- Stk. 3 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.
- Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller overdrager ønsker at overdrage andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13 stk. 2 A), skal den erhverver, der ønsker at erhverve til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen er mere end 20 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13 stk. 2 litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som overdrager har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten og andelshaverne, når boligen udbydes første gang, skal meddele, om de ønsker boligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis boligen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14 Pris

Stk. 1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 B), C) og D). Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.

A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris 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 indvendige forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af udvendige forbedringer, så som opsat udestue, terrasseoverdækning og markise fastsættes til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse.

D) Værdien af inventar, dog undtagen komfur, emhætte og køle-fryseskab, der er særlig tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Komfur, emhætte og køle-fryseskab skal forefindes i fuldt brugbar og rengjort stand.

Stk. 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 arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand, som er anbefalet af ABF. Vurderingshonoraret betales af overdrager. En sådan vurdering skal foreligge ved ethvert salg.

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller 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 pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde

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. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysnings-skemaerne 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. 3a Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og el-tjek. El-tjek og VVS-tjek skal udføres af de af bestyrelsen udpeget autoriserede el- og VVS-installatører. VVS- og el-tjek rapporterne skal udleveres til såvel erhververen som foreningens bestyrelse.
- Stk. 3b En andelshaver er ved fraflytning er forpligtet til at aflevere boligen i ryddelig og normal rengjort stand. Foreningen kan ved meget mangelfuld rengøring tilbageholde et beløb til rengøring af boligen udført af et professionelt firma.
- Stk. 4 Foreningen kan hos overdrager opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til el og VVS synsrapporter, vurderingsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller tvangsauktion.
- Stk. 5 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/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender samt anden sikkerhed og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenueu 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 vandudgifter og lignende. samt 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 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 5 hverdage efter indsigelsesfristens udløb. Såfremt erhververen forlanger prisnedsdrag 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 minus fradrag som omtalt i denne paragraf skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhverver.

§ 16 Finansiering

- Stk. 1 Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af erhvervelsen optaget lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af overdragelsen af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet om det.
- Stk. 2 Foreningen noterer ikke transporter e.l. ønsker fra pengeinstitutter

§ 17 Ubenyttede boliger

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.

§ 18 Dødsfald

- Stk. 1 Dør en andelshaver har ægtefællen/registreret partner ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, 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 har haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
 - B) Til en person med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.
 - C) Andre personer, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
- Stk. 3 Eventuel efterlevende ægtefælle/sambo, som i henhold til stk. 1 er berettiget til, men ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen, har ret til - under iagttagelse af reglerne i § 13 og § 17 stk. 2 - at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 4 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de i forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 5-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der følger næst efter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, kan bestyrelsen bestemme, 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.

§ 19 Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere/ ugifte samlevende er den af parterne, der efter deres egen eller myndighederne bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen eller afhænde den efter reglerne i foreningens vedtægter § 13.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3 Ved ægtefælles/registreret/ugifte samlevende partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner/ ugifte samlevende overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse.
- Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners/ ugifte samlevende overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 5-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner/ ugifte samlevende i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

§ 20 Opsigelse

Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i foreningens vedtægter §§ 13-19 om overdragelse af andel.

§ 21 Eksklusion

Stk. 1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

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

B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløb af en fastsat frist, jf. § 9.

C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, er efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Stk. 2 Efter Eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og brugsret til bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Generalforsamling

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdifastsættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligydelse.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg til bestyrelse.
- 7) Valg af suppleanter.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsesmedlemmer eller mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23 Indkaldelse

Stk. 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.

- Stk. 2 Forslag, der 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 generalforsamlingens afholdelse er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 3 Adgang til at deltage i og tage ordet på en generalforsamling samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en rådgiver uden taleret. Revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor boligen eller til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. Ingen andelshaver eller medlem af bestyrelsen kan dog sidde med mere end to fuldmagter.

§ 24 Flertal

- Stk. 1 Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, optagelse af lån eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst halvdelen af foreningens medlemmer være repræsenteret.
- Stk. 2 Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, optagelse af lån eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst $\frac{3}{4}$ af medlemmerne er repræsenteret og med mindst et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmeberettigede medlemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 25 Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 26 Bestyrelsen

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

§ 27 Bestyrelsens medlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af 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 halvdelen af bestyrelsen er på valg ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger herudover 1 eller 2 suppleanter for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Skriftlig afstemning skal foregå, hvis blot en enkelt stemmeberettiget forlanger det. I så fald vælges først 2 stemmetællere, der ikke må være kandidater til bestyrelses- eller suppleantposter. Stemmeoptællernes opgørelse af de afgivne stemmer er endelig.
- Stk. 6 Såfremt 2 eller flere kandidater ved en afstemning opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved, at dirigenten trækker lod mellem de pågældende.

- Stk. 7 Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer, såfremt de gennem mindst de seneste 2 år har beboet en bolig sammen med andelshaveren. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 8 Bestyrelsen konstituerer sig på sit første møde ud af egen midte med evt. en næstformand og en sekretær.
- Stk. 9 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. ved formandens fratræden fungerer næstformanden, hvis en sådan er valgt, i formandens sted indtil næste generalforsamling. Hvis bestyrelsen ikke har konstitueret sig med næstformand, bestemmer bestyrelsen, hvem der fungerer som formand indtil næste generalforsamling. Ved kassererens fratræden i en valgperiode bestemmer bestyrelsen, hvem der fungerer som kasserer indtil næste ordinære generalforsamling.
- Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden og efter indtræden af valgte suppleanter bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til supplerende valg af bestyrelses-medlem og suppleant indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28 Møder

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, der har deltaget i mødet. Underskrevne referater arkiveres hos formanden.
- Stk. 3 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte, der er anledning dertil, eller mindst ét medlem begærer det.
- Stk. 4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 5 Beslutning træffes af de fremmødte medlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29 Tegningsret

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- Stk. 2 Prokura kan af den samlede bestyrelse meddeles formand, næstformand og kasserer til - 2 i forening - at disponere over foreningens kontantmidler.

§ 30 Administration

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kaufionsforsikring 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.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævninger, og betaling af foreningens udgifter fra foreningens bankkonto til en statsautoriseret revisor, et registreret revisionsfirma eller til administrator.
- Stk. 4 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et af bestyrelsen valgt pengeinstitut. Fra denne konto kan kun foretages hævning ved brug af homebank/netbank eller ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i

forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligydelse, indbetaling i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske til denne konto.

- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne eller tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

§ 31 Regnskab og revision

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår er fra den 1. januar til den 31. december.
- Stk. 2 Årsrapporten skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator, hvis en sådan er valgt, og hele bestyrelsen.
- Stk. 3 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten foretages en beregning på statusdagen af værdien af hver enkelt andel i foreningen i overensstemmelse med lovgivningens gældende regler og seneste generalforsamlingsbeslutning jf. § 14. Resultatet anføres som note til årsrapporten såvel i absolutte tal som i procent af indskudskapitalen ifølge § 4.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 32 Udsendelse af årsrapport

- Stk. 1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33 Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer valgt af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 9. 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.”

Sarah Mayntz Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: c1eb42cf-77c6-4593-b96a-c2a6ae5046ef

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-05-21 17:53:11 UTC



Brian Jess Servin Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: 37d0a30b-8717-494c-84d3-33d67e93b9ff

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-22 04:57:19 UTC



Line Irene Skogseth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: 69a07bab-0282-4838-8c12-afd95e79f311

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-05-25 09:38:16 UTC



Lene Kristensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: a388a033-f294-417c-8d8a-63c41211998c

IP: 85.80.xxx.xxx

2026-06-02 16:45:34 UTC



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.