

**VEDTÆGTER**

**FOR**

**A/B Bovieran  
Frederiksværk**

### **§1. Navn og hjemsted**

- 1.1 Andelsboligforeningens navn er Andelsboligforeningen Bovieran Frederiksværk (i det følgende kaldet Andelsboligforeningen).
- 1.2 Andelsboligforeningens hjemsted er Halsnæs Kommune.

### **§ 2. Formål**

- 2.1 Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere Ejendommen matr. nr.101c Frederiksværk Markjorder, beliggende Åhaven 2, 3300 Frederiksværk.

### **§ 3. Medlemmer**

- 3.1 Med bestyrelsens godkendelse kan enhver optages som andelshaver, der enten:
- er fyldt 55 år, eller som på tidspunktet for indmeldelse er samboende med en andelshaver, der er fyldt 55 år, samt
    - er uden hjemmeboende børn, og
    - som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i Andelsboligforeningens ejendom, og
    - som betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
  - Eller
  - er børn, som betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg og som samtidigt fremlejer brugsretten til andelsboligen til en eller begge af deres forældre. En eller begge forældre skal på tidspunktet for optagelse være fyldt 55 år og være uden hjemmeboende børn. Herefter forstås barnet som andelshaver og forældre som lejere.
- 3.2 Med bestyrelsens godkendelse kan desuden optages en person eller en juridisk person, som har købt andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af Andelsboligforeningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på Andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelsboligen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager Andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.
- 3.3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

- 3.5 En andelshaver kan ikke opnå brugsret til mere end én andelsbolig i Andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren har *bestyrelsens godkendelse* til at fremleje denne, jf. § 11.
- I tilfælde af, at en andelshaver sælger sin Andelsbolig og samtidig erhverver brugsret til en anden Andelsbolig i foreningen, er det dog tilladt, at andelshaveren, i en kortere periode indtil salget er gennemført formelt, er registreret med brugsret til to Andelsboliger. Gennemføres salget af den fraflyttede Andelsbolig ikke senest 1 måned efter andelshaveren har overtaget den nye Andelsbolig, kan bestyrelsen starte en eksklusionsproces for så vidt angår andelshaverens brugsret til den fraflyttede Andelsbolig, for derved at gennemtvinge et salg. Alle omkostninger i den forbindelse påhviler den fraflyttede andelshaver. Bestyrelsen skal skriftligt gøre opmærksom herpå senest samtidig med underskrift af overdragelsesaftalen.

#### § 4. Indskud

- 4.1 Indskud udgør et beløb som er fastsat ved stiftelsen.

| Andelsbolig nr. | Adresse                 | Indskud % | Indskud |
|-----------------|-------------------------|-----------|---------|
| 1               | Åhaven 2, st., lejl. 1  | 2,04%     | 741.250 |
| 2               | Åhaven 2, st., lejl. 2  | 1,92%     | 698.750 |
| 3               | Åhaven 2, st., lejl. 3  | 1,63%     | 591.250 |
| 4               | Åhaven 2, st., lejl. 4  | 1,63%     | 591.250 |
| 5               | Åhaven 2, st., lejl. 5  | 1,92%     | 698.750 |
| 6               | Åhaven 2, st., lejl. 6  | 1,99%     | 723.750 |
| 7               | Åhaven 2, st., lejl. 7  | 1,96%     | 711.250 |
| 8               | Åhaven 2, st., lejl. 8  | 1,89%     | 686.250 |
| 9               | Åhaven 2, st., lejl. 9  | 1,87%     | 681.250 |
| 10              | Åhaven 2, st., lejl. 10 | 1,87%     | 681.250 |
| 11              | Åhaven 2, st., lejl. 11 | 1,58%     | 573.750 |
| 12              | Åhaven 2, st., lejl. 12 | 1,96%     | 711.250 |
| 13              | Åhaven 2, st., lejl. 13 | 1,89%     | 686.250 |
| 14              | Åhaven 2, st., lejl. 14 | 1,82%     | 661.250 |
| 15              | Åhaven 2, st., lejl. 15 | 1,51%     | 548.750 |
| 16              | Åhaven 2, st., lejl. 16 | 1,51%     | 548.750 |
| 17              | Åhaven 2, st., lejl. 17 | 1,82%     | 661.250 |
| 18              | Åhaven 2, st., lejl. 18 | 1,94%     | 703.750 |
| 19              | Åhaven 2, 1., lejl. 19  | 2,04%     | 741.250 |
| 20              | Åhaven 2, 1., lejl. 20  | 1,92%     | 698.750 |
| 21              | Åhaven 2, 1., lejl. 21  | 1,60%     | 581.250 |
| 22              | Åhaven 2, 1., lejl. 22  | 1,60%     | 581.250 |
| 23              | Åhaven 2, 1., lejl. 23  | 1,92%     | 698.750 |
| 24              | Åhaven 2, 1., lejl. 24  | 1,99%     | 723.750 |
| 25              | Åhaven 2, 1., lejl. 25  | 1,96%     | 711.250 |
| 26              | Åhaven 2, 1., lejl. 26  | 1,89%     | 686.250 |
| 27              | Åhaven 2, 1., lejl. 27  | 1,89%     | 686.250 |
| 28              | Åhaven 2, 1., lejl. 28  | 1,89%     | 686.250 |
| 29              | Åhaven 2, 1., lejl. 29  | 1,58%     | 573.750 |
| 30              | Åhaven 2, 1., lejl. 30  | 1,96%     | 711.250 |
| 31              | Åhaven 2, 1., lejl. 31  | 1,89%     | 686.250 |

|       |                        |         |            |
|-------|------------------------|---------|------------|
| 32    | Åhaven 2, 1., lejl. 32 | 1,82%   | 661.250    |
| 33    | Åhaven 2, 1., lejl. 33 | 1,51%   | 548.750    |
| 34    | Åhaven 2, 1., lejl. 34 | 1,51%   | 548.750    |
| 35    | Åhaven 2, 1., lejl. 35 | 1,82%   | 661.250    |
| 36    | Åhaven 2, 1., lejl. 36 | 1,94%   | 703.750    |
| 37    | Åhaven 2, 2., lejl. 37 | 2,07%   | 753.750    |
| 38    | Åhaven 2, 2., lejl. 38 | 1,96%   | 711.250    |
| 39    | Åhaven 2, 2., lejl. 39 | 1,65%   | 598.750    |
| 40    | Åhaven 2, 2., lejl. 40 | 1,65%   | 598.750    |
| 41    | Åhaven 2, 2., lejl. 41 | 1,96%   | 711.250    |
| 42    | Åhaven 2, 2., lejl. 42 | 2,03%   | 736.250    |
| 43    | Åhaven 2, 2., lejl. 43 | 1,99%   | 723.750    |
| 44    | Åhaven 2, 2., lejl. 44 | 1,92%   | 698.750    |
| 45    | Åhaven 2, 2., lejl. 45 | 1,92%   | 698.750    |
| 46    | Åhaven 2, 2., lejl. 46 | 1,20%   | 436.250    |
| 47    | Åhaven 2, 2., lejl. 47 | 1,92%   | 698.750    |
| 48    | Åhaven 2, 2., lejl. 48 | 1,61%   | 586.250    |
| 49    | Åhaven 2, 2., lejl. 49 | 1,99%   | 723.750    |
| 50    | Åhaven 2, 2., lejl. 50 | 1,92%   | 698.750    |
| 51    | Åhaven 2, 2., lejl. 51 | 1,85%   | 673.750    |
| 52    | Åhaven 2, 2., lejl. 52 | 1,54%   | 561.250    |
| 53    | Åhaven 2, 2., lejl. 53 | 1,54%   | 561.250    |
| 54    | Åhaven 2, 2., lejl. 54 | 1,85%   | 673.750    |
| 55    | Åhaven 2, 2., lejl. 55 | 1,97%   | 715.000    |
| I alt |                        | 100,00% | 36.350.000 |

#### 4.2 Indskud indbetales kontant.

### §5. Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter udelukkende med deres indskud for forpligtelser vedrørende Andelsboligforeningen.
- 5.2 En sælgende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### § 6. Andel

- 6.1 Andelshaverne har andel i Andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud i andelskroner.  
Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelsboligerne således, at det indbyrdes forhold mellem andelsboligerne kommer til at svare til andelsboligernes indbyrdes værdi i andelskroner.
- 6.2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 - 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der

følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

- 6.3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke gives fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelsboligforeningen 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 andelsforeningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 6.4 Der udstedes et andelsbevis, der lyder på personlige data og bolignummer. I tilfælde af omvendt forældrekøb er det andelshaverens, og ikke forældrenes, personlige data der påføres andelsbeviset. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Der opkræves et gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis. Gebyret herfor fastsættes af bestyrelsen.

### **§ 7. Boligaftale**

- 7.1 Andelsboligforeningen kan efter generalforsamlingsbeslutning vedtage at oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- 7.2 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, hvis det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

### **§ 8. Boligafgift**

- 8.1 Den samlede boligafgift fastsættes af generalforsamlingen. Den samlede årlige boligafgift fordeles på de enkelte Andelsboliger i henhold til fordelingstal.
- 8.2 Ændring af det indbyrdes forhold i boligaften kræver enstemmighed på generalforsamlingen.
- 8.3 Boligaften betales månedsvist forud og forfalder den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligaft kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af husleje.
- 8.4 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde kan generalforsamlingen vedtage, at der månedligt skal betales et tillæg til boligaften, som betales af alle andelshavere. Beløbet tilbagebetales til de andelshavere, som deltager i fællesarbejdet og yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Beløbet fra andelshavere, som ikke deltager i fællesarbejde, tilfalder Andelsboligforeningen.

- 8.5 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

### § 9. Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra

- vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger
- udskiftning af hoved- og bagdøre
- vinduer og udvendige døre.

En andelshavers indvendige vedligeholdelsespligt omfatter

- maling, hvidtning og tapetsering
- vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder
- den indvendige side af døre og vinduer
- alt andet udstyr i lejligheden, herunder elektriske installationer og vandhaner, gulvvarmestyring, sanitetsinstallationer samt låse og nøgler.
- Nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til Andelsboligen så som f.eks. Udskiftning af gulve og køkkenborde m.v.
- Forringelser som skyldes slid og ælde

- 9.2 Vedligeholdelsespligten kan specificeres således:

- **Vandledninger:** andelshaverens forpligtelse omfatter til- og afløbsledninger, der løber fra lejlighedens tilslutning til fælles lodrette forsyningsledninger
- **Gulvvarme:** Gulvvarmeinstallation
- **Elinstallation:** andelshaverens forpligtelse gælder fra elmåleren til den enkelte bolig

- 9.3. En andelshaver er desuden forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren. Det gælder have, altan, terrasse, kælderrum og svalegang ud for egen andelsbolig.

For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen og disponering af sådanne områder.

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

- 9.5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse af bygninger, skure, kælder, vinterhaven samt øvrige fællesanlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

- 9.6 Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af Andelsboligforeningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.
- 9.7 Bestyrelsen har ret til at få adgang til andelshaverens lejlighed for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejder i henhold til § 9.6 er foretaget.
- 9.8 Enhver andelshaver er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin andelslejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering eller ombygninger m.v.
- 9.9 Hvis Andelsboligforeningen foranstalter udført nødvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte Andelsbolig, er andelshaverens forpligtet til at acceptere, at disse følgearbejder udføres af Andelsboligforeningen, herunder er andelshaveren forpligtet til at give den nødvendige adgang til sin Andelsbolig.
- 9.10 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af Andelsboligforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af et bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, og regningen vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der står på den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste. Bestyrelsen kan udpege en sagkyndig til at foretage besigtigelse på bestyrelsens vegne.

## **§ 10. Forandringer**

- 10.1 Følgende forandringer kræver bestyrelsens godkendelse:

- Ændringer i skjulte rør/ledninger
- Ændringer i bærende konstruktioner
- Ændringer, der kræver byggetilladelse

Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden, den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, 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. *En ændring kan kræves tilbageført ved salg af andelsbolig. Alle arbejder skal udføres af fagfolk og i nødvendigt omfang autoriserede håndværkere, og andelshaver er forpligtet til at sikre sig dokumentation, der på forlangende skal fremvises til bestyrelsen.*

10.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører

væsentlige gener for de øvrige beboere i Ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved Andelshaverens fraflytning.

- 10.3 Uden bestyrelsens samtykke må andelshaver / fremlejetager ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for Andelsboligerne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre samt lamelbeklædning mod vinterhaven samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af nagelfast udhængsskabe, markiser, afskærmning af altaner/tagterrasser, facadebelysning, lysinstallationer og andet facadeudstyr m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte andelshavere må ikke opsætte tv-antenner eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner, terrasser eller haver. Markiser er tilladt, men skal følge retningslinjerne i Husordenen.
- 10.4 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers 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, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- 10.6 En andelshaver er med bestyrelsens samtykke berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre andelshaveres Andelsboliger, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshaverens andelsbolig, selv om andre andelshavere berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til øvrige andelshavere, hvis andelsboliger berøres af arbejderne. En andelshaver, som ønsker at udføre arbejder, som påvirker øvrige andelsboliger, skal bekoste udgifterne for de øvrige andelshavere, og arbejderne skal udføres, således at de berører øvrige andelshavere mindst muligt, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere for den pågældende andelshaver.

## **§ 11. Fremleje**

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af andelsboligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre Andelshaveren er berettiget hertil efter § 3 stk. 2 – 5.
- 11.2 En andelshaver er, når Andelshaveren har beboet andelsboligen i mindst 6 mdr., berettiget til at fremleje eller udlåne sin Andelsbolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutions-anbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år. Fremleje kan 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 andelsboligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, *herunder er det en forudsætning for bestyrelsens godkendelse, at fremlejetager skal opfylde krav i § 3.1.*

- 11.3 Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage korttidsudlejning. Korttidsudlejning er fx Airbnb eller lignende platforme, udlejning til ferieformål, udlejning på dags- eller ugebasis.
- 11.4 Fremleje eller udlån af enkelte værelser er kun tilladt, når det ikke strider mod § 11, stk. 2. og 11, stk. 3.
- 11.5 Børn, som har erhvervet en andel i henhold til vedtægtens § 3, stk. 1, er berettiget til at udleje tidsubegrænset til forældre.
- 11.6 Fremleje skal i alle tilfælde godkendes af bestyrelsen.

## **§ 12. Husorden**

- 12.1 Husorden fastsættes af generalforsamlingen og er bindende for alle andelshavere, fremlejetagere samt alle besøgende i Andelsboligforeningen.
- 12.2 Husordenen er beskrevet i et selvstændigt dokument. Ændring heraf kan ske med simpelt flertal på en generalforsamling.
- 12.3 Andelshaverne har ret til at holde hund, kat eller tilsvarende sædvanligt husdyr, som ikke er til gene for den øvrige andelshavere. Der må holdes et (1) sædvanligt husdyr pr. andelsbolig.

Husdyr må ikke gå frit eller opholde sig på fællesarealer, herunder vinterhaven. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres, så bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. En andelshaver, der har behov, har altid ret til at holde fører- og servicehund.

Fører- og servicehunde er tillige tilladte overalt på indendørs fællesarealer, når hunden er sammen med sin ejer. Ejer har altid ansvaret for hunden.

- 12.4 Enhver andelshaver og de personer, der opholder sig i andelshaverens bolig og andelsforeningens område, er forpligtede til at efterkomme de af foreningen fastsatte regler for husorden. Overtrædelse af husordenens bestemmelser efter gentagne påtaler fra bestyrelsen kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. § 21.
- 12.5 En andelshaver må ikke hensætte levende planter eller buketter i vinterhaven på grund af risiko for smitte af bevoksningen i vinterhaven.

## **§ 13. Kælderrum, haver, terrasser, altaner og parkeringspladser**

- 13.1 Til hver andelsbolig hører et kælderrum, som ved salg fortsat skal tilhøre andelsboligen, medmindre Andelsboligforeningen anviser et andet kælderrum.
- 13.2 Bestyrelsen fører register over hvilke kælderrum, der tilhører de enkelte andelshavere.
- 13.3 Hvor der i umiddelbar forlængelse af Andelsboligen er tilknyttet haver, terrasser og / eller svalegange har andelshaveren eksklusiv brugsret hertil.
- 13.4 Andelshavere, som har eksklusiv brugsret til en have, terrasse og altan, jf. § 13, stk. 3, har også vedligeholdelsespligten, som indebærer, at andelshaveren som minimum ved have skal slå græs, klippe hæk og sørge for renholdelse og lignende almindelig vedligeholdelse, således at have, terrasse og altaner til enhver tid fremstår velvedligeholdte og renholdte. Ren – og vedligeholdelsesforpligtelsen gælder også for svalegange.
- 13.5 Hvis andelshaveren ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt, jf. § 13, stk. 4, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Hvis andelshaveren ikke inden fristens udløb har foretaget nødvendige vedligeholdelses- og renholdelsesarbejder, er Andelsboligforeningen berettiget til at udføre arbejderne for andelshaverens regning. Udgifter afholdt af Andelsboligforeningen udgør en pligtig pengeydelse til Andelsboligforeningen. Manglende betaling kan medføre eksklusion af Andelsboligforeningen jf. § 21.
- 13.6 Til hver andelsbolig hører en parkeringsplads, som andelshaveren har eksklusiv brugsret til. Bestyrelsen fører en fortegnelse.

#### § 14. Overdragelse

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i andelsboligen. 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 andelshaveren indstiller
- 14.2 Fortrinsret til at overtage en andelsbolig skal gives i nedenstående *prioriterede* rækkefølge: Andelshaverindstilling ifm. bytte, familie, intern liste, ekstern liste og derefter frit salg.
- A **Andelshaverindstilling ifm. bytte:** Den, der indstilles af andelshaveren, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning til anden bolig inden eller uden for Andelsboligforeningen. I alle tilfælde af boligbytte skal dette godkendes af bestyrelsen og ny andelshaver skal opfylde alderskrav til andelshavere, jf. pkt. 3.1
- B **Familie:** Andelshaverens ægtefælle/registreret partner, børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren *i minimum* det seneste år før overdragelsen, jf. dog kravet til andelshavere i pkt. 3.1.

- C **Intern venteliste:** 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 Andelsbolig frigøres jf. også § 3.5. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder fastsættelse af et gebyr for indtegning.
- D **Ekstern venteliste:** Andre *personer uden for Andelsboligforeningen*, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder fastsættelse af et gebyr for indtegning, fastsætter hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og fastsætter, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske, om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes. Man kan blive optaget på den eksterne venteliste fra det fyldte 45. år.
- E **Andre:** Der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

### § 15. Pris

- 15.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A Værdien af andelsboligen i Andelsboligforeningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligernes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af Andelsboligforeningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af Andelsboligforeningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, hvis 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.
- B Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen *f.eks.* handicaphjælpemidler, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D Hvis andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg / prisnedslag under hensyn hertil.

- 15.2 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 ABF som vejledende. Bestyrelsen. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes *til den pris* ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- 15.3 Hvis der samtidig med overdragelse af Andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Aftalen underskrives af begge parter. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 15.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand jf. stk. 1 B - D, fastsættes af den af Andelsboligforeningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og den anden halvdel af sælger.
- 15.5 Hvis 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 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 parter. 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 derved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 16. Fremgangsmåde**

- 16.1 Mellem andelshaver 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, seneste årsrapport og budget samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal desuden inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og straf.
- 16.2 Hvis andelsboligen købes som en del af et omvendt forældre køb, er andelshaveren senest samtidig med underskrift på overdragelsesaftalen forpligtet til også at underskrive lejekontrakt vedr. fremleje af andelsboligen til forældre. Hvis lejekontrakten ikke er underskrevet, kan bestyrelsen nægte at godkende overdragelsesaftalen. Andelsboligforeningens bestyrelse fremsender lejekontrakten sammen med overdragelsesaftalen. Gebyr for udarbejdelse af lejekontrakten fastsættes af bestyrelsen, jf. § 16,3.
- 16.3 Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen udarbejder i den

- forbindelse et selvstændigt dokument, der beskriver, hvordan overdragelsen finder sted, hvilke gebyrer og udgiftsposter, der medtages i handlen, herunder om Andelsboligforeningen tager gebyr for udvalgte opgaver, og hvem der skal afholde de enkelte udgifter.
- 16.4 Overdragelsessummen skal senest 14 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på Andelsboligforeningens konto. Hvis overdragelsesaftalen indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede / garanterede beløb skal frigives til Andelsboligforeningen senest 14 hverdage før overtagelsesdagen.
- 16.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender - herunder også de af bestyrelsen i henhold til § 16.3 godkendte omkostninger – overdragelsessummen, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 16.6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Eventuelt tilbageholdte beløb til varmeudgifter, elektricitet og vand afregnes til den fraflyttende andelshaver, når varmeregnskab er udarbejdet efter årsafslæsnings. Hvis afregning med køberens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er Andelsboligforeningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Andelsboligforeningen er ydermere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af skader, som den fraflyttende andelshaver har påført ejendommen i forbindelse med fraflytning. Eventuelle krav som følge heraf skal dog af Andelsboligforeningen rettes mod den fraflyttende andelshaver senest 8 hverdage efter flytningen med dokumentation af de skader, den fraflyttende andelshaver har påført ejendommen.
- 16.7 Snarest muligt efter overtagelse af boligen skal køberen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Køberen kan kun komme med indsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Andelsboligforeningen skal gøre køberens og Andelsboligforeningens eventuelle krav gældende over for fraflyttende andelshaver senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Hvis køberen forlanger prisnedsdrag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til fraflyttende andelshaver, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 16.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4 - 7 skal afregnes hurtigst muligt og senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

### **§ 17. Ubenyttede boliger**

- 17.1 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 andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.
- 17.2 I tilfælde af, at andelsboligen er udlejet som led i et 'omvendt forældre-køb', og fremlejetager afgår ved døden, skal andelshaveren inden for samme tidsrum som beskrevet i stk. 1 enten selv flytte ind i andelsboligen eller fremleje denne til anden forælder jf. § 3.1. En forudsætning herfor er i begge tilfælde, at andelshaveren eller den anden forælder opfylder alderskravet i § 3.1. Er dette ikke tilfældet, finder stk. 1 anvendelse.

### **§ 18. Dødsfald**

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte beboelse af andelsboligen, hvis vedkommende er registreret på adressen.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, registeret partner eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelsboligen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge, jf. dog pkt. 3.1:
- A Samlever som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
  - B Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
  - C Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - D Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshavers død. Pågældende skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 3 - 8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for Andelsboligforeningen.
- 18.4 Andelsboligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16. Har den afdøde andelshaver fremlejet andelsboligen, skal fremlejetager senest inden det ovenfor nævnte tidspunkt gennem arv eller fremlejekontrakt sikre sin fortsatte ret til at bebo andelsboligen. Er dette ikke sket indenfor nævnte frist, ophører fremleje-forholdet, og bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og på hvilke vilkår. Hvis fremlejetager ikke fraflytter, kan

udsættelse ske via fogedretten.

### **§ 19. Samlivsophævelse**

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefælle/registeret partner er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte som andelshaver.
- 19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, hvis den person, der i henhold hertil skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i *mindst tre måneder* før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælle/registret partner eller samlevendes fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registret partner eller samlevende overtage andelsboligen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælle/registret partner overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3 - 7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende fortsættende ægtefælle/registret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for Andelsboligforeningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

### **§ 20. Opsigelse**

- 20.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af Andelsboligforeningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 19 om overførsel af andelsboligen.

### **§ 21. Eksklusion**

- 21.1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af Andelsboligforeningen og samtidig bringe medlemmets brugsret til andelsboligen til ophør i følgende tilfælde:
- A Hvis en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb, herunder pligtig pengeydelse, af enhver art.
  - B Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
  - C Hvis en andelshaver er årsag til alvorlig skade eller ulempe for Andelsboligforeningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - D Hvis en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - E Hvis en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

- F Eller hvis andelshaveren groft overtræder den af generalforsamlingen vedtagne vedtægter eller husorden, jf. § 12.
- 21, stk. 2 Andelshaveren skal fraflytte senest den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter eksklusionen er meddelt. Hvis ikke fraflytning sker rettidigt kan udsættelse ske med fogedens bistand.
- 21, stk. 3 En eksklusionsbeslutning kan indklages for generalforsamlingen eller ved indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, hvis førstnævnte ligger efter den i stk. 2 angivne fraflytningsfrist. Klagen vil **IKKE** have opsættende virkning jf. § 27

## **§ 22. Ledige boliger**

- 22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en andelsbolig, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 14, stk. 2, litra C og D. Hvis ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der kan overtage andelsboligen.

## **§ 23. Generalforsamling**

- 23.1 Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1 Valg af dirigent og referent
  - 2 Bestyrelsens beretning
  - 3 Fremlæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelsværdien
  - 4 Indkomne forslag
  - 5 Fremlæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
  - 6 Husorden
  - 7 Valg til bestyrelsen i henhold til § 29
  - 8 Eventuelt
- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af de stemmeberettigede andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af motiveret dagsorden.

- 23.4 Nedlægger myndighederne af sundhedsmæssige eller andre grunde forbud, der forhindrer afholdelsen af den ordinære generalforsamling, som beskrevet i § 23, er bestyrelsen berettiget - men ikke forpligtet - til at beslutte at generalforsamlingen i stedet skal gennemføres som en virtuel generalforsamling, idet bestyrelsen fastsætter de nærmere praktiske regler for gennemførelsen af en sådan virtuel generalforsamling. Bestyrelsen kan i stedet for virtuel generalforsamling beslutte at udskyde generalforsamlingen til et senere tidspunkt. Hvis det ikke er muligt at afholde en udskudt ordinær generalforsamling senest inden udgangen af kalenderåret, aflyses afholdelsen helt, og den ordinære generalforsamling i året efter afholdes som beskrevet i § 23 og 24.

#### **§ 24. Indkaldelse**

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt ved fysisk eller elektronisk opslag, e-mail eller brev med 4 ugers varsel. Ved ekstraordinær generalforsamling kan indkaldelsesfristen forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen samt det reviderede regnskab.  
Indkaldelsen udsendes til andelshaverne, idet bestyrelsen kun er forpligtet til at udsende én indkaldelse pr. andelsbolig, uanset om der måtte være registeret mere end én andelshaver pr. bolig. Hvis andelsboligen er fremlejet som led i et omvendt forældrekøb, jf. § 3, stk. 1, udsendes indkaldelsen tillige til fremlejetager.
- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.
- 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis andelshaverne ved opslag og e-mail eller brev senest 7 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med forslaget.
- 24.4 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.  
Den 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. I tilfælde af, at andelsboligen er fremlejet som led i et omvendt forældrekøb jf. § 3.4, har fremlejetager desuden ret til at deltage i generalforsamlingen, ligesom vedkommende har taleret.  
Fremlejetager kan dog ikke stille forslag. Fremlejetager, som er godkendt iht. § 11 stk. 2, har ikke ret til at deltage i generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andelsbolig giver én (1) stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrere partner eller samlevende, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver, herunder bestyrelsesmedlemmer, eller til fremlejetager, som har fremlejet en Andelsbolig som led i et omvendt forældrekøb, jf. § 3.4  
En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt, og en fuldmagt kan kun gives som en "Generalfuldmagt", hvorefter fuldmagtshaver stemmer på fuldmagtsgivers vegne, men hvor det ikke af fuldmagtens indhold fremgår, hvordan

fuldmagtshaver skal stemme.

### **§ 25. Flertal**

- 25.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 3. Hver andel giver én stemme.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 15 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 15 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af de fremmødte stemmer.
- Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de fremmødte stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 25.3 Ændring af det indbyrdes forhold i boligafgiften kræver enstemmighed.
- 25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om Andelsboligforeningens 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

### **§ 26. Dirigent m.v.**

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Det er dirigenten, som afgør generalforsamlingens lovlighed, ligesom dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 26.2 Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten, referenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal sendes, opslås fysisk eller elektronisk til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### **§ 27. Klageadgang**

- 27.1 Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af det/de andelshavere, beslutningen berører, indbringes for generalforsamlingen.
- 27.2 På forlangende skal bestyrelsen begrunde og bekræfte sine beslutninger skriftligt.
- 27.3 Indbringelse af sagen for en ordinær- eller ekstraordinær generalforsamling har opsættende virkning. Dette gælder dog ikke klage over eksklusionsbeslutning.

## **§ 28. Bestyrelse**

- 28.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af Andelsboligforeningen og føre generalforsamlingens beslutninger ud i livet.

## **§ 29. Bestyrelsesmedlemmer**

- 29.1 Bestyrelsen består af formand, næstformand, kasserer, sekretær og yderligere 1 til 3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens beslutning.
- 29.2 Formand, næstformand, kasserer og sekretær vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Formand og sekretær i ulige år og næstformand og kasserer i lige år.
- 29.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således, at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 29.4 Generalforsamlingen vælger to bestyrelsessuppleanter for et år ad gangen.
- 29.5 Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan vælges andelshavere, der bebor en andelsbolig, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person.  
Genvalg kan finde sted.
- 29.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- 29.7 Hvis 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. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **§ 30. Møder**

- 30.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvis bestyrelsesmedlemmet eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 30.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen, dog mindst 3 af bestyrelsens medlemmer, er til stede. Beslutninger træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer med simpelt stemmeflertal efter antallet af bestyrelsesmedlemmer. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed. Ved formandens fravær er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 30.3 Bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde en forretningsorden, som nærmere fastsætter bestemmelser om bestyrelsens udførelse af deres hverv.

## **§ 31. Tegningsret**

- 31.1 Andelsboligforeningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

I tilfælde af formandens forfald, tegnes foreningen af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf den ene skal være kassereren.

### **§ 32. Administration**

- 32.1 Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller et 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 dennes opgaver og beføjelser.
- 32.2 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for Andelsboligforeningen, andelshaverne og tredjemand tegner Andelsboligforeningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

### **§ 33. Regnskab**

- 33.1 Andelsboligforeningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.  
Regnskabsåret er kalenderåret, dog skal 1. regnskabsår være længst muligt efter årsregnskabslovens regler.
- 33.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en specificeret opgørelse af Andelsboligernes værdi baseret på principperne i § 6.1. Bestyrelsen udarbejder forslag til den eventuelle prisudvikling på Andelsboligerne, som skal godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 15. Forslaget anføres som note i årsregnskabet.

### **§ 34. Revision**

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

### **§ 35. Årsregnskab**

- 35.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **§ 36. Opløsning**

- 36.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 36.2 Efter realisation af Andelsboligforeningens 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 generalforsamling d. 14. august 2021

