

# ABF's vedtægter for andelsboligforeningen Dalparken

---

## VEDTÆGTER

for

Andelsboligforeningen DALPARKEN  
6330 Padborg

### Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er Andelsboligforeningen DALPARKEN, Padborg.

Foreningens hjemsted er i Aabenraa Kommune

### § 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen på matr. Nr. 117 Bov Ejerlav,

Beliggende Tunneldal, Padborg, Aabenraa Kommune.

### Medlemmer.

### §3.

Som medlem kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver person som er fyldt 18år, og som bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne jf. dog § 12.

## **Indskud, hæftelse og andel.**

### **§ 4.**

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet pr. andel:

|       |                       |     |            |
|-------|-----------------------|-----|------------|
| Bolig | på 100 m <sup>2</sup> | kr. | 350.000,00 |
| Bolig | på 110 m <sup>2</sup> | kr. | 385.000,00 |

Der skal betales kontant.

Stk. 2. Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

### **§ 5.**

Stk. 1. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen.

Stk. 2. Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed indtrådt i forpligtelsen.

### **§ 6.**

Medlemmerne 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.

### **§ 7.**

Stk. 1 Andelene kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21.

Stk. 2. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, skal bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet bevis.

### **Boligaftale.**

#### **§8.**

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug, m.v. Indtil dette sker, gælder reglerne i sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

### **Boligafgift.**

#### **§ 9.**

Boligafgiftens størrelse fastsættes årligt med bindende virkning for andelshaverne af generalforsamlingen. Den indbyrdes fordeling af boligafgiften mellem andelshaverne sker i forhold til deres andel i foreningens formue, jfr. § 4.

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

Stk. 2. De enkelte andelshaveres forbrug i boligen fordeles efter måler. Det samme gælder for- brugsafhængige afgifter vedrørende boligen. Ligeledes betaler de enkelte andelshavere selv udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af boligen i overensstemmelse med nedenfor.

### **Vedligeholdelse.**

#### **§ 10.**

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles for- syningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Den indvendige vedligeholdelse omfatter ligeledes opbevaringsrum og lignende.

Al udvendig vedligeholdelse af bygningerne, så som udvendige vinduer og døre mv. tilkommer Andelsboligforeningen.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til efter varsling at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshavers regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 22, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 4. Strøm/Gadelys/Hjertestarter og fælles veje deles udgifterne med 50% til Ejerforeningen Tunneldal cvr.nr.: 37171522 & 50% til Dalparken A/B. cvr.nr.: 32007872.

## **Forandringer.**

### § 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, if. dog stk. 2.

Stk. 1. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 2. Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige

forskrifter.

Stk. 4. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 5. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaver refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings Forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk.5. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaver dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §22.

Stk. 8. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Stk. 9. Ladestander:

1. Hver bolig skal skriftlig ansøge bestyrelsen om opsætning af ladestander.
2. Ladestanderen skal opstilles af autoriseret installatør, som er forpligtiget til at anmelde til N1.
3. Forsikring (krav) egenbetaling.
4. Alle omkostninger for egen regning.

Stk. 10. Ønsker en andelshaver at opsætte en markise/pavillon på boligens ydere skal der fremover søges om tilladelse hos bestyrelsen. Forsikring for andelshaverens regning.

Stk. 11. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringer Forsvarlighed, og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal Tilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 12. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

## **Udlejning.**

### **§ 12.**

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, jfr. dog stk. 3.

Stk. 2. Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Stk. 3. En andelshaver er berettiget til at udleje sin andelsbolig indtil første salg af andelen efter den erhvervelse der har fundet sted i forbindelse med stiftelsen af foreningen.

Udlejning skal ske på tidsbegrænset kontrakt og andelshaveren er forpligtet til at holde lejeaftalen tidsbegrænset.

Ved fraflytning af lejer, er andelshaveren forpligtet til at tilbageføre boligen til den oprindelige stand, se § 10-11 i vedtægterne.

Stk. 4 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetagere og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen,

herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 5. En andelshaver, der har erhvervet en andelsbolig som forældrekøb, kan fremleje til børn og forældre på ubestemt tid.

### **Husorden.**

#### **§13.**

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

Stk. 1. På generalforsamlingen den 15-4-2021 blev besluttet at følgende tilføjes husorden:

Campingvogne, bådtrailere, containere må ikke permanent stilles/parkeres på Dalparkens område.

Gælder også autocampere

### **Overdragelse.**

#### **§ 14.**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til beslægtede i lige op- eller nedstigende linje eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i 2 år før overdragelsen.
- B) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- C) Til personer som er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen.
- D) Til personer, som indstillet af andelshaveren.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3. Er der oprettet interesseliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaverne selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Stk. 4. Tilstandsrapport & energimærkning skal foretages før salg, og omkostninger betales af sælger.

Stk. 5. Andelsboligforeningen skal efter et salg af en andelsbolig, når overdragelsesaftalen er underskrevet af køber samt godkendt af bestyrelsen, for hver enkelt salg indberette nøgleoplysning A3, Z2, Z3, Z9, Z18, Z19, jf. bilag 2, til Bolig- og Planstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger, [www.andelsboliginfo.dk](http://www.andelsboliginfo.dk). Indberetning skal ske senest 30 dage, efter udløb af det kvartal, hvor andelsboligen er solgt.

## § 15.

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1,

Litra a indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen 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 § 21.

## § 16.

En andelshaver er under fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelsen skal begrundes skriftlig.

## Dødsfald.

## §17.

Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret til efter stk. 1 og 2, skal der gives fortrinsret efter følgende rækkefølge:

- A) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- B) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller skriftlig henvendelse til bestyrelsen har anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- C) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden der indtræder næst efter 6-månedersdagen for dødsfaldet. Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

## **Samlivsophævelse.**

### **§ 18.**

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

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 2 år for samlivsophævelsen.

## **Opsigelse.**

## § 19.

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-21 om overførsel af andel.

## Overdragelsessum.

## §20.

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- C) Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- D) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage
- E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld betegnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyntagen hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Stk. 4. Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangel fuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

### **Fremgangsmåde ved overdragelse.**

#### **§ 21.**

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, energimærke til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesum- mens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgode- havender udbetaler resten til den fraflyttede

andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overdragelsen.

Stk. 5 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller - auktion.

Stk. 6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 7. Forlanger køberen, prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen, til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## **Eksklusion.**

### **§ 22.**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe denne brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal

erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

Stk. 2. Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

## **Generalforsamling.**

### **§ 23.**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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 regnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg til administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 24.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær general- forsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis den enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangs- berettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt medlem af husstanden eller til end anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

## § 25.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Vedtagelse om forslag om:

A) Nyt indskud.

- B) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften.
  - C) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 20 %.
  - D) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
  - E) Vedtægtsændringer.
- F) Foreningens opløsning, kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne tilstede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

## § 26.

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverens se- nest, en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### Stk. 1. Nøgleoplysningsskema for andelsboligforening:

De finansielle nøgleoplysninger skal indberettes for hvert enkelt lån og finansiell aftale, som er ydet til eller indgået med en andelsboligforening. Indberetningen skal ske mindst én gang årligt samtidig med udsendelse af årsopgørelsen for det pågældende lån eller den finansielle aftale.

### **Bestyrelsen.**

## § 27.

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

## §28.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år af gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 1 -2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år af gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil til næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

## § 29.

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 særinteresse i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

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

## § 30.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne herunder formanden eller næst formanden er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal

## **Administration.**

### § 32.

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring 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

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3-4,

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretaget ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den *nævnte* konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

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

## **Regnskab og revision.**

### § 33.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt jf. § 32.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelse af årsregnskabet stiller bestyrelsens forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er kalenderåret.

## § 34.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede og underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget ud sendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

Stk. 3. Revisionen foretages som en udvidet gennemgang.

## **Opløsning.**

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

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i henhold til deres andels størrelse.

Vedtaget på generalforsamlingen den 21 marts 2025