

VEDTÆGTER

FOR

A/B Bovieran NærHeden

Indholdsfortegnelse

§ 1. Navn og hjemsted	3
§ 2. Formål	3
§ 3. Medlemmer	3
§ 4. Indskud	4
§ 5. Hæftelse	5
§ 6. Andel	5
§ 7. Boligaftale	6
§ 8. Boligaftgift	6
§ 9. Vedligeholdelse	6
§ 10. Forandringer	8
§ 11. Fremleje	9
§ 12. Husorden	9
§ 13. Depotrum og haver	10
§ 14. Overdragelse	10
§ 15. Pris	11
§ 16. Fremgangsmåde	12
§ 17. Ubenyttede boliger	13
§ 18. Dødsfald	13
§ 19. Samlivsophævelse	14
§ 20. Opsigelse	14
§ 21. Eksklusion	14
§ 22. Ledige boliger	15
§ 23. Generalforsamling	15
§ 24. Indkaldelse	16
§ 25. Flertal	17
§ 26. Dirigent m.v.	17
§ 27. Klageadgang	18
§ 28. Bestyrelse	18
§ 29. Bestyrelsesmedlemmer	18
§ 30. Møder	19
§ 31. Tegningsret	19
§ 32. Administration	19
§ 33. Regnskab	20
§ 34. Revision	20
§ 35. Opløsning	20

§ 1. Navn og hjemsted

- 1.1 Andelsboligforeningens navn er Andelsboligforeningen Bovieran NærHeden (i det følgende kaldet Andelsboligforeningen).
- 1.2 Andelsboligforeningens hjemsted er i Høje-Taastrup kommune.

§ 2. Formål

- 2.1 Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere Ejendommen matr.nr. 1 ur Kallerup Gade. Hedehusene, beliggende Skolebakken 2, 2640 Hedehusene.
- 2.2 Andelsboligforeningen er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen 4.42.7 NærHeden (herefter kaldet "Grundejerforeningen"), som har til formål at varetage medlemmernes interesser i forbindelse med drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesinstallationer, som tjener foreningerne inden for Grundejerforeningens område, i det omfang disse arealer og installationer ikke drives og vedligeholdes af Andelsboligforeningen selv

§ 3. Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der er fyldt 55 år, eller som på tidspunktet for indmeldelse er samboende med en andelshaver der er fyldt 55 år, uden hjemmeboende børn, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i Andelsboligforeningens ejendom og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse 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 at flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5 Hver andelshaver kan ikke opnå brugsret til mere end én andelsbolig i Andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren har ret 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, at andelshaveren har overtaget den nye andelsbolig, kan bestyrelsen igangsætte eksklusions proces for så vidt angår andelshavers brugsret til den fraflyttede andelsbolig og derved gennemtvinge et salg.

Alle omkostninger i den forbindelse påhviler den fraflyttede andelshaver og bestyrelsen skal påse, at denne er gjort udtrykkelig opmærksom herpå senest samtidig med underskrift af overdragelsesaftalen.

- 3.6 Endelig kan som medlemmer optages børn samt børnebørn, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg og som samtidigt fremlejer brugsretten til Andelsboligen til en eller flere af deres forældre/bedsteforældre, og som i øvrigt opfylder kravet til Andelshavere i pkt. 3.1.

Herefter forstås barnet som andelshaver og forælderen/forældrene som lejer/lejere.

§ 4. Indskud

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

Andelsbolig nr.	Indskud %	Indskud
1	2,05%	703.125
2	1,98%	680.625
3	1,66%	568.125
4	1,66%	568.125
5	1,98%	680.625
6	2,05%	703.125
7	2,00%	686.250
8	1,61%	551.250
9	1,87%	641.250
10	1,87%	641.250
11	1,61%	551.250
12	1,97%	675.000
13	1,90%	652.500
14	1,85%	635.625
15	1,56%	534.375
16	1,56%	534.375
17	1,85%	635.625
18	1,92%	658.125
19	2,03%	697.500
20	1,97%	675.000
21	1,64%	562.500
22	1,64%	562.500
23	1,97%	675.000
24	2,03%	697.500
25	1,98%	680.625
26	1,59%	545.625
27	1,84%	630.000
28	1,84%	630.000
29	1,59%	545.625

30	1,97%	675.000
31	1,89%	646.875
32	1,79%	613.125
33	1,49%	511.875
34	1,49%	511.875
35	1,79%	613.125
36	1,93%	663.750
37	2,08%	714.375
38	2,00%	686.250
39	1,67%	573.750
40	1,67%	573.750
41	2,00%	686.250
42	2,08%	714.375
43	2,00%	686.250
44	1,61%	551.250
45	1,87%	641.250
46	1,56%	534.375
47	1,87%	641.250
48	1,61%	551.250
49	1,98%	680.625
50	1,90%	652.500
51	1,85%	635.625
52	1,52%	523.125
53	1,52%	523.125
54	1,85%	635.625
55	1,95%	669.375
I alt	100%	34.312.500

4.2 Indskud indbetales kontant.

§ 5. Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende Andelsboligforeningen.
- 5.2 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 indtil 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. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelsboligerne, således at det indbyrdes forhold mellem andelsboligerne kommer til at svare til andelsboligernes indbyrdes værdi.
- 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 § 6 b.

- 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 anvises eller meddeles 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 ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører listen med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer.

§ 7. Boligaftale

- 7.1 Andelsboligforeningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver 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, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

§ 8. Boligaftgift

- 8.1 Den samlede boligaftgift fastsættes til enhver tid bindende af generalforsamlingen. Den samlede årlige boligaftgift fordeles ud på de enkelte andelsboliger i henhold til fordelingstal, idet der rundes op til nærmeste antal hele 5'er.
- 8.2 Boligaftgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i måneden.
- 8.3 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 boligaftgiften, 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.
- 8.4 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 centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre.
En andelshavers indvendige vedligeholdelsespligt omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, samt den indvendige side af døre og vinduer, som alt andet udstyr i lejligheden, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer samt låse og nøgler.
Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde m.v. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.

9.2 Vedligeholdelsespligten kan specificeres således:

Vandleddninger: Andelshaverens forpligtelse omfattende både til- og afløbsledninger der løber fra lejlighedens tilslutning til fælles lodrette forsyningsledninger.

Elinstallation: Andelshaverens forpligtelse løber fra elmålerens indgang.

- 9.3. En Andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom altaner, depotrum, kælderrum og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nær- mere regler for vedligeholdelsen 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, herunder af bygninger, skure og kælder samt fælles anlæg herunder atriumhave. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.6. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af Andelsboligforeningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.
- 9.7. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelshaverens lejlighed for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejder i henhold til § 9.6 er foretaget.
- 9.8. Enhver andelshaver er pligtig 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. Såfremt 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 den enkelte andelshaver 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 til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste. Bestyrelsen kan udpege en sagkyndig til at foretage besigtigelse på bestyrelsens vegne.

§ 10. Forandringer

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen. Med forandringer forstås:

- A. Ændringer i skjulte rørledninger
- B. Ændringer i bærende konstruktioner
- C. Ændringer der kræver byggetilladelse

Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Vurderer bestyrelsen, at den skriftligt anmeldte forandring vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen, dog ikke hvis forandringen skyldes forhold som beskrevet i § 10.3

Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget

Alle arbejder skal udføres af fagfolk og i nødvendigt omfang autoriserede håndværkere, og andelshaver er forpligtet til at sikre sig dokumentation herfor, der på forlangende skal kunne fremvises til bestyrelsen.

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

- 10.2 Uden bestyrelsens samtykke må andelshaverne/fremlejetager ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for andelsboligerne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod atrium samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer.

Opsætning af 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-antennor eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser

- 10.3 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.
- 10.4 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i §10.1-10.4, 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.
- 10.6 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 ibrugtagsattest forevises.

- 10.7 En andelshaver er med bestyrelsens samtykke berettiget til at foretage arbejder, herunder rør-gennemføringer 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. Adgang til de øvrige andelsboliger skal varsles med 4 uger.

- 10.8 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.

§ 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 dertil efter stk. 2 – 5 eller § 3.6.
- 11.2 En andelshaver er, når han har beboet andelsboligen i mindst 6 mdr., berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan 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 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 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 alderskravet i § 3.1.

Bestyrelsen kan dispensere herfra i særlige situationer, hvor en etablering af fremlejeforholdet er af væsentlig personlig eller økonomisk betydning.

- 11.3 Bestyrelsen kan nægte andelshaver at fremleje sin bolig i en periode på maksimalt 2 år, hvis andelshaver ikke opfylder betingelserne i stk. 2.
- 11.4 Fremleje eller lån af enkelte værelser er ikke tilladt.

§ 12. Husorden

- 12.1 Husordenen fastsættes af generalforsamlingen og er til enhver tid bindende for alle andelshavere, fremlejetagere samt alle besøgende i Andelsboligforeningen.
- 12.2 Husordenen er beskrevet i et selvstændigt dokument, der kan ændres 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.

Husdyr må ikke gå frit eller opholde sig på fællesarealer, herunder atriumhaven.



- Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. En andelshaver har altid ret til at holde fører- og servicehund. Fører – og servicehunde er tillige tilladte i atriumhaven samt fælleshus, når de er sammen med deres ejer.
- 12.4 Enhver andelshaver og de personer der opholder sig i andelshaverens bolig er forpligtet til at efterkomme de af foreningen fastsatte regler for husorden. Overtrædelse af husordenens bestemmelser kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. § 21.
- 12.5 En andelshaver må ikke hensætte egne planter i/mod atriumhaven som følge af risiko for smitte.

§ 13. Depotrum og haver

- 13.1 Til hver andelsbolig hører et depotrum. Det depotrum, som tilhører andelsboligen, skal ved salg fortsat tilhøre andelsboligen, medmindre Andelsboligforeningen anviser et andet depotrum.
- 13.2 Bestyrelsen fører register over, hvilke depotrum der tilhører de enkelte andelshavere.
- 13.3 De andelsboliger i Andelsboligforeningen, hvor der i umiddelbar forlængelse af andelsboligen er tilknyttet en have, terrasse eller altan, har andelshaveren eksklusiv brugsret til denne have, terrasse og altan.
- 13.4 Andelshavere, som har eksklusiv brugsret til en have, terrasse og altan, jf. § 13, stk. 3, har også vedligeholdelsespligten til denne have, terrasse, altan. Vedligeholdelsespligten indebærer, at andelshaveren som minimum ved have skal slå græs, og klippe hæk, sørge for renholdelse og lignende almindelig vedligeholdelse generelt.
- 13.5 Såfremt andelshaveren ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt, jf. § 13, stk. 4, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Såfremt 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 og manglende betaling kan medføre eksklusion af Andelsboligforeningen jf. § 21.

§ 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 der indstilles.
- 14.2 Fortrinsret til at overtage en andelsbolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A Den der indstilles af Andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning/mageskifte til anden bolig inden- eller udenfor boligforeningen. I alle tilfælde af boligbytte/mageskifte skal dette godkendes af bestyrelsen og ny andelshaver skal opfylde alderskrav til andelshavere, jf. pkt. 3.1.
 - B Andelshaverens børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 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.

Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder blandt andet fastsættelse af et gebyr for indtegning.

- D Ekstern venteliste: Andre personer udenfor boligforeningen, 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 blandt andet fastsættelse af et gebyr for indtegning, fastsætte hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

- 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 regulerings- klausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af Andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- 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, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive 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 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

- 15.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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.

- 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 sæd-

vanligt benyttede eksterne vurderingsmand. Vurderingshonorar og eventuelle udgifter til el- og VVS eftersynsrapporter betales af sælger via foreningens administrator

- 15.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fælles- repræsentation. 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 overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver 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. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 16.2 Såfremt andelsboligen erhverves som en del af et omvendt forældrekøb er andelshaveren senest samtidig med underskrift af overdragelsesaftalen forpligtet til også at underskrive lejekontrakt vedr. fremleje af andelsboligen til forælder(ne). Såfremt 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 overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen udarbejder i den forbindelse et selvstændigt dokument, der gøres tilgængeligt på andelsboligforeningens hjemmeside, 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 i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale 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/det 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 § 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 overfor 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 afregnes til den fraflyttende andelshaver, når varmeregnskab er udarbejdet efter årsafslæsnings, som foretages marts/april måned. Såfremt afregning med erhververens 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 fraflyttede andelshaver, senest 8 hverdage efter flytningen er foretaget, med dokumentation af de skader den fraflyttende andelshaver har påført ejendommen.

- 16.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Andelsboligforeningen skal gøre erhververens og Andelsboligforeningens eventuelle krav gældende overfor fraflyttende andelshaver senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til fra- flyttende 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. 4-6 skal afregnes hurtigst muligt og senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 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 indenfor samme tidsrum som beskrevet i stk. 1 enten selv flytte ind i andelsboligen, eller fremleje denne til anden forælder jf. § 3.6. 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 medlemskab og beboelse af andelsboligen.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede 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 hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen..
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede per-



soner 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 - 7 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 næsteften 3 måneders 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 den ovenfor nævnte tidspunkt gennem arv eller fremlejekontrakt sikre sin fortsatte ret til at bebo andelsboligen.

Er dette ikke sket indenfor nævnte frist, ophører fremlejeforholdet, og bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og på hvilke vilkår. Såfremt fremlejetager ikke fraflytter kan udsættelse ske via fogedretten.

§ 19. Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen.
- 19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med Andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner 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 ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælle- skifte finder §§ 15 - 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3 - 7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede 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 en andelsbolig til ophør i følgende tilfælde:
- A Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, 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 udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- C Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for Andelsboligforeningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- F Såfremt andelshaveren groft overtræder bestemmelser i nærværende vedtægt, eller såfremt andelshaveren groft overtræder den af generalforsamlingen vedtagne husorden, jf. § 12.

§ 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. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 23. Generalforsamling

- 23.1. Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1 Valg af dirigent og referent.
 - 2 Bestyrelsens beretning.
 - 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og andelsværdien.
 - 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften.
 - a Fastsættelse af eventuelle reserver
 - 1 Fastsættelse af reservationer til større vedligehold
 - 2 Fastsættelse af reservationer til uforudsete omkostninger
 - 5 Forslag
 - 6 Valg
 - a) Formand for 2 år (i ulige år)
 - b) Næstformand for 2 år (i lige år)
 - c) Kasserer for 2 år (i lige år)
 - d) Sekretær for 2 år (i ulige år)
 - e) Bestyrelsesmedlem(mer) for 2 år

(bestyrelsesmedlem 1 i ulige år.
Evt. bestyrelsesmedlemmer 2 og 3
I lige år)

f) Suppleant (er) for 1 år

7 Eventuel

- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- 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. Såfremt 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 jf. § 23 og 24.

§ 24. Indkaldelse

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt ved opslag, email eller brev med 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, det reviderede og underskrevne regnskab og årsrapport samt forslag til driftsbudget.

Indkaldelsen udsendes til andelshaverne, idet bestyrelsen kun er forpligtet til at udsende en indkaldelse pr. andelsbolig.

Såfremt andelsboligen er fremlejet som led i et omvendt forældrekøb, jf. § 3, stk. 6, 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, såfremt andelshaverne ved opslag, email 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. § 3.6, har fremlejetager endvidere 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 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver herunder bestyrelsesmedlemmer, eller til fremlejetager, som har fremlejet en andelsbolig som led i et omvendt forældrekøb, jf. § 3.6.

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

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.
- 25.2 Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder 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 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer.

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- 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 tilstilles 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 generalforsamlingen har opsættende virkning.

§ 28. Bestyrelse

- 28.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af Andelsboligforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 28.2 Bestyrelsen forvalter Andelsboligforeningens likvide midler på betryggende måde og foretager nødvendig formuepleje i overensstemmelse med de af bestyrelsen udarbejdede retningslinjer herfor således, at Andelsboligforeningen opnår størst muligt afkast til lavest mulig risiko. Bestyrelsen er forpligtet til at håndtere formueplejen efter samråd med foreningens bank eller anden ekstern økonomisk rådgiver.

Bestyrelsen har endvidere pligt til at sikre en tilstrækkelig kassebeholdning samt nødvendig likviditet til, at Andelsboligforeningen løbende kan betale forfaldne udgifter.
- 28.3 Uden forudgående godkendelse af generalforsamlingen, er bestyrelsen til sikring af det i punkt 2 nævnt formål, således bemyndiget til at:
 - 28.3.1 Placere overskudslikviditet i obligationer, som skal være enten danske realkredit- eller statsobligationer
 - 28.3.2 Åbne konti i et eller flere forskellige sædvanlig anerkendte danske pengeinstitutter til placering af likvide midler, således at ethvert indskud er omfattet af dækningsmaksimum iht. Garantiformuen (tidligere Indskydergarantifonden).
 - 28.3.3 Foretage enhver disposition, som efter bestyrelsens vurdering er nødvendig til sikring af Andelsboligforeningens interesser, og som i øvrigt er i overensstemmelse med punkt B.
- 28.4 Såfremt to af bestyrelsens medlemmer skønner det nødvendigt, er bestyrelsen, inden investering eller placering af overskudslikvidet, forpligtet til at rådføre sig med enten foreningens revisor, bank, uvildig rådgiver eller administrator.
- 28.5 Bestyrelsen er forpligtet til at sikre at enhver disposition efter nærværende bestemmelse, sker i overensstemmelse med lovgivningen og Andelsboligforeningens vedtægter

§ 29. Bestyrelsesmedlemmer

- 29.1 Bestyrelsen består af en formand, næstformand, kasserer, sekretær og yderligere 1 eller 3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 29.2 Alle bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år. Formand + sekretær i ulige år og næstformand + kasserer i lige år.

Til den øvrige bestyrelse vælges det første bestyrelsesmedlem i ulige år, og de eventuelle to øvrige bestyrelsesmedlemmer i lige år.
- 29.3 Udgår iht. Generalforsamlingsbeslutning 9.8.2021.

- 29.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen op til to bestyrelsessuppleanter.
- 29.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, der bor i deres andelsbolig og således ikke har fremlejet andelsboligen, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 29.6 Ved frafald supplerer bestyrelsen sig selv.
- 29.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelses- medlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 29.8 Bestyrelsesarbejdet er ulønnet. Som påskønnelse for det arbejde der udføres, deltager bestyrelsesmedlemmerne med ledsager i en fælles årlig middag efter eget valg.
- 29.9 Bestyrelsen vælger blandt sine medlemmer, 1 bestyrelsesmedlem, som skal repræsentere Andelsboligforeningen overfor Grundejerforeningen. Valget sker for et år ad gangen på første bestyrelsesmøde efter den seneste ordinære generalforsamling.
- 29.10 Andelsforeningens repræsentant i Grundejerforeningen kan ikke uden forudgående godkendelse fra Andelsboligforeningens tegningsberettigede medlemmer godkende udgifter til Grundejerforeningen. Eventuelle større projekter, herunder praktiske og økonomiske projekter, skal endvidere godkendes forudgående af Andelsboligforeningens generalforsamling

§ 30. Møder

- 30.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 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, hvori nærmere skal fastsættes bestemmelser om bestyrelsens udførelse af deres hverv.

§ 31. Tegningsret

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

§ 32. Administration

- 32.1 Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller anerkendt ansvarsforsikret administrationsselskab til som administrator at forestå Ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. General- forsamlingen 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 årsrapport 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 årsrapport udarbejdes en specificeret opgørelse af andelsboligernes værdi baseret på principperne i § 6.1. Bestyrelsen udarbejder forslag til den eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 15. Forslaget anføres som note i årsrapporten.

§ 34. Revision

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

§ 35. Opløsning

- 35.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen
- 35.2 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 den 08.04.2025.

Bestyrelsen for A/B Bovieran NærHeden:

Hedehusene, den:

----- Vinnie Røslau, formand	----- Jan Bisgaard, næstformand
----- Hanne Nikolajsen, kasserer	----- Peter Holm, sekretær
----- Annette Pedersen, bestyrelsesmedlem	----- Ingelise Sørensen, bestyrelsesmedlem
----- Solveig Frederiksen, bestyrelsesmedlem	

Der underskrives digitalt med NemID via Penneo

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.”

Solveig Ruth Frederiksen

Underskriver

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 6dbdfcdd-5519-453a-9543-b4e01b906c07

IP: 87.59.xxx.xxx

2025-05-08 06:41:47 UTC



Ingelise Sørensen

Underskriver

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 0399468a-6a58-4b4f-ab22-ca9b3bb89474

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-08 07:40:33 UTC



Hanne Ingemann Nikolajsen

Underskriver

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 86ce1433-b68a-498e-a721-80dbd3c323c8

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-05-08 10:09:36 UTC



Annette Pedersen

Underskriver

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 99e9ca1a-bbca-461e-8d99-c3fbf35ba8ca

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-08 10:34:23 UTC



Vinnie Trolldal Røslau

Bestyrelsesformand.

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 5153b95d-54df-490e-b835-2e95b2e809c6

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-05-08 13:22:43 UTC



Peter Holm

Underskriver

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 70c61c1c-fb1c-470c-a3b4-e736145f24ac

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-09 06:26:18 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Bisgaard

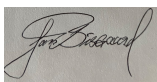
Underskriver

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: jan.bisgaard10@gmail.com

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-05-09 16:44:19 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.