Andelsboligforeningen SundParken

Rantzausminde, Afd. D

V E D T Æ G T E R

Dato 31. marts 2025

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

Indholdsfortegnelse:

§ 1 Navn og hjemsted 3
§ 2 Formål 3
§ 3 Medlemmer 3
§ 4 Indskud 3
§ 5 Hæftelse 4
§ 6 Andel 4
§ 7 Benyttelse af andelsboligen 4
§ 8 Boligafgift 5
§ 9 Vedligeholdelse 5
§ 10 Forandringer 6
§ 11 Fremleje 7
§ 12 Husorden 7
§ 13 Overdragelse 8
§ 14 Pris 9
§ 15 Fremgangsmåde 10
§ 16 Ubenyttede boliger 11
§ 17 Dødsfald 12
§ 18 Samlivsophævelse 12
§ 19 Opsigelse 13
§ 20 Betalingsfrister, rykkerprocedure og eksklusion 13
§ 21 Generalforsamling 14
§ 22 Indkaldelse mv. 14
§ 23 Flertal 15
§ 24 Dirigent mv. 15
§ 25 Bestyrelse 15
§ 26 Bestyrelsesmedlemmer 16
§ 27 Møder 16
§ 28 Tegningsret 16
§ 29 Administration 16
§ 30 Årsrapport 17
§ 31 Revision 17
§ 32 Årsrapport udsendes 17
§ 33 Opløsning 17

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

§ 1 Navn og hjemsted	
1.1.	Foreningens navn er ”Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde, afd. D”.
1.2.	Foreningens hjemsted er i Svendborg Kommune.

§ 2 Formål	
2.1.	Foreningens formål er at eje, vedligeholde og administrere ejendommen matr.nr. 24bm, Egense By, beliggende i Egense.

§ 3 Medlemmer	
3.1.	Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
3.2.	Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
3.3.	Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og din husstand.
3.4.	Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
3.5.	Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4 Indskud	
4.1.	Det oprindelige indskud udgør et beløb, svarende til: Kr. 280.000 for boligtype 101 m2. Kr. 310.000 for boligtype 124 m2. Kr. 345.000 for boligtype 134 m2. Det oprindelige indskud kan evt. suppleres med nyt indskud efter Generalforsamlingsbeslutning, jf. § 23, stk. 2. Nyt indskud må ikke ændre den enkelte andelshavers andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

4.2.	Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5 Hæftelse	
5.1.	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
5.2.	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
5.3.	En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel	
6.1.	Andelshaverne har andel i foreningens formue i forbindelse til deres indskud.
6.2.	Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med regler i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
6.3.	Andelen 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv.
6.4.	For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Foreningen kan opkræve gebyr til dækning af omkostninger hertil.

§ 7 Benyttelse af andelsboligen	
7.1.	En andelsbolig må udelukkende benyttelse 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.
7.2.	Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv.
7.3.	Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
7.4.	En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugsen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

§ 8 Boligafgift		
8.1.	Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Hvis større huslejestigninger konstateres vedr. det nye regnskabsår, er bestyrelsen dog bemyndiget til at opkræve supplerende a conto boligafgift for månederne indtil den ordinære generalforsamling er afholdt.	
8.2.	Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:	
	A.	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, bortset fra renovation, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse af boligen, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6. På samme måde fordeles udgiften til udskiftning af vinduer, vinduesrammer og udvendige døre samt til udvendig vedligeholdelse heraf. Udgifter, der afholdes med henblik på at forøge foreningens formue, fordeles i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6.
	B.	Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig. Dog fordeles udgiften til TV-grundpakke kun på de boliger, der ikke har fravalgt TV-grundpakke.
8.3.	En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.	
8.4.	Boligafgiften betales månedligt den 1. 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.	

§ 9 Vedligeholdelse	
9.1.	En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, sanitet, armaturer, HPFI-relæ, indvendige dele af døre og vinduer, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Endvidere er det andelshavers pligt at sørger for, at sikkerhedsventilerne på begge sider af vandmåleren kan lukkes op og i.
9.2.	En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige el-kontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.
9.3.	En andelshaver har pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
9.4.	En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
9.5.	Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, gulvvarmeledninger, termostater og rørføring, cirkulationspumper og kontraventiler som er tilkoblet røret ved varmt brugsvand i 134 m^2 boliger, fælles forsynings- og afløbsledninger

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

	i andelsboligerne og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelse skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
9.6.	Andelshavere, der efter tilladelse har opført et drivhus/væksthus, er forpligtet til at udbedre skade på murværk, når skaden kan henføres til det opførte drivhus/væksthus, jf. § 10, stk. 3.
9.7.	Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

§ 10 Forandringer	
10.1.	En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
10.2.	Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførsel af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
10.3.	En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte, herunder farveændring, eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Det samme gælder for opsætning af ladestander til e-bil inkl. nødvendigt el-kabelarbejde og el-målerskabsarbejde. Bestyrelsen vil ikke kunne godkende udestuer, vinterhaver, overdækkede terrasser og læmure. Markiser vil kunne godkendes, hvis de følger retningslinjer for farvevalg og størrelse, udarbejdet af bestyrelsen og hvis de opsættes professionelt og forsvarligt. Drivhus/væksthus vil kunne godkendes, hvis grundarealet er højst 1 m2, hvis der kun opsættes ét drivhus/væksthus pr. bolig, hvis placering og materialevalg forinden opsætning er godkendt af bestyrelsen og hvis eventuel fugtskade og anden skade på murværk, hvor skaden er forårsaget af drivhuset/væksthuset, udbedres på andelshavers regning. Bestyrelsen kan nægte at godkendes en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. 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.
10.4.	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 gennemførsel af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
10.5.	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.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

10.6.	Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførsel af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
10.7.	Såfremt en andelshaver i overensstemmelse med planlægning ved byggeriets opførelse gennemfører tilbygning i form af karnap, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud, og andelshaveren får ej heller større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtelser og rettigheder oprindeligt helt eller delvis har været baseret på boligens areal.
10.8.	Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
10.9.	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, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller udlåne 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 højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, f.eks. 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, men er ikke ansvarlig for lejelovgivningen, herunder om lejens fastsættelse, overholdes.
11.2.	Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelse, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 12 Husorden	
12.1.	Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
12.2.	Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
12.3.	Bestemmelser om husdyrhold mv. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

§ 13 Overdragelse		
13.1.	Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Ved godkendelsen skal der bl.a. lægges vægt på den nye andelshavers holdning til samt mulighed for – også på lidt længere sigt - at deltage i det nødvendige og sociale fællesskab i foreningen. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.	
13.2.	Fortrinsret til at overtage andelsboligen skal gives i nedenstående prioriterede rækkefølge:	
	A.	Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
	B.	Andre af foreningens andelshavere, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på Interesselisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den først tilbydes til de indtegnede på Interesselisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs litra B og C, og derefter til den person, som indstilles af andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. litra D.
	C.	En anden person, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen eller på en fælles interesseliste for SundParken. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers slettes.
	D.	En anden, der indstilles af fraflyttende andelshaver.
	E.	Andre personer, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede, idet bestyrelsen indkalder ansøgere ved annoncering i medierne. Omkostningerne ved annonceringen afholdes af den fraflyttende andelshaver eller dennes bo.
13.3.	På den årlige generalforsamling oplyser bestyrelsen, hvor mange der er opført på Interesselister jf. stk. 2 litra C. Det oplyses herunder, hvordan de interesserede er fordelt på boligtyper, og om der er interesserede med specielle ønsker.	
13.4.	Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra A, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løsøre. De indtegnede på Interesselisterne efter § 13, stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på Interesselisten, når lejligheden udbydes første gang til Interesselisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte maksimalt lovlige pris efter § 14.	

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

§ 14 Pris		
14.1.	Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb, opgjort efter nedenstående retningslinjer:	
	A.	Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul 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. 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.
	B.	Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
	C.	Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
	D.	Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
	E.	Såfremt andelsboligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
14.2.	Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Til brug for beregning af restværdien beregnes *fradragsbeløbet* som følger: forbedringens anskaffelsespris * antal hele år siden anskaffelse afskrivningsperiode i antal år Værdiforringelsen for en forbedring, der fortsat er i brug, kan højst udgøre 90 % af forbedringens anskaffelsespris. Værdiforringelse beregnes tillige for hvidevarer, som andelsboligen som standard er udstyret med som ny. Den anskaffelsespris efter stk. 1, litra B-D, der benyttes ved værdiansættelsen, er den dokumenterede anskaffelsespris. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.	
14.3.	Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil	

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

	overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
14.4.	Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver i samarbejde med bestyrelsen.
14.5.	Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår og som udpeges af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. 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 herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
14.6.	Ved køb/salg af andelsbolig benyttes de i stk. 1-5 beskrevne regler. Disse regler kan kun fraviges ved køb/salg af dødsbo jf. § 17 eller når en andelsbolig videresælges af en juridisk person, der har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver jf. § 3.2.

§ 15 Fremgangsmåde	
15.1.	Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig Overdragelsesaftale. Som Overdragelsesaftale benyttes en standardformular, godkendt af brancheorganisationerne. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
15.2.	Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Energimærke fremskaffes og betales af andelshaver. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
15.3.	Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

	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.
15.4.	Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
15.5.	Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
15.6.	Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler, konstateret ved overtagelsen.
15.7.	Kort før den fraflyttende andelshaver fraflytter andelsboligen, skal denne med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der skal overtages af den ny andelshaver.
15.8.	Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger 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 overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
15.9.	Almindelig slid og ælde, der konstateres ved de i stk. 7 og 8 omtalte boliggennemgange, må uden prisnedslag accepteres af erhververen. Skader, konstateret ved den i pkt. 7 omtalte boliggennemgang, udbedres før fraflytning af den fraflyttende andelshaver. Ved uenighed om, hvorvidt der er tale om slid og ælde eller om en skade, afgøres uenigheden af bestyrelsen. Hvis intet herom er aftalt i overdragelsesaftalen, udføres malerarbejde og anden almindelig klargøring før indflytning af erhververen.
15.10.	Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest 10 hverdage efter *overtagelsesdagen,* forudsat at beløbet er rettidigt modtaget fra erhververen.

§ 16 Ubenyttede boliger	
16.1.	Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

	Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17 Dødsfald		
17.1.	I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.	
17.2.	Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk.1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:	
	A.	Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
	B.	Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
	C.	Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
	D.	Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
17.3.	Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 og 8-10 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.	
17.4.	Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-D nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.	

§ 18 Samlivsophævelse	
18.1.	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 medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
18.2.	Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
18.3.	Ved ægtefælles/registrerede partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

	overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte/registreret partnerskifte finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-5 og 7-9 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19 Opsigelse	
19.1.	En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelen.

§ 20 Betalingsfrister, rykkerprocedure og eksklusion		
20.1.	Boligafgift har forfaldsdag den 1. hverdag i måneden. Forfaldsdatoen for andre skyldige beløb fremgår af opkrævningen eller er besluttet på en generalforsamling. I øvrigt gælder Lejelovens bestemmelser for så vidt angår rettidig betaling.	
20.2.	En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:	
	A.	trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art. Er betaling ikke sket rettidigt, fremsendes skriftligt påkrav (rykker) til andelshaver med det maksimalt tilladte gebyr samt betalingsfrist efter Lejelovens bestemmelser. Af påkravet fremgår tillige, at såfremt andelshaver ikke betaler det skyldige beløb inklusive gebyr inden for betalingsfristen eller kun betaler en del af det skyldige beløb, kan andelshaveren ekskluderes og brugsretten bringes til ophør. Hvis andelshaver ikke ved udløbet af betalingsfristen har betalt såvel restance som rykkergebyr, kontakter bestyrelsen umiddelbart foreningens advokat for at høre, om der er grundlag for at ekskludere andelshaver. Er der det, træffer bestyrelsen beslutning om eksklusion og om ophævelse af andelshaverens brugsret til boligen. Brev herom sendes umiddelbart til andelshaver. Eksklusionsbrev sendes såvel som anbefalet som almindeligt brev. Foreningen kan i forbindelse med eksklusion af en andelshaver kræve, at andelshaver refunderer udgifter og et rimeligt vederlag for advokatens og bestyrelsens ekstraarbejde.
	B.	groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 7.
	C.	foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.
	D.	optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
	E.	i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
	F.	gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
20.3.	Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse.	

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

	Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 21 Generalforsamling		
21.1.	Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.	
21.2.	Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsorden:	
	1.	Valg af dirigent og referent.
	2.	Bestyrelsens beretning.
	3.	Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
	4.	Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
	5.	Forslag.
	6.	Valg: a) Formand. b) Bestyrelse. c) Suppleant.
	7.	Eventuelt.
21.3.	Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når det forlanges af: a) en generalforsamling, b) et flertal af bestyrelsens medlemmer, c) ¼ af andelshaverne eller d) administrator med angivelse af dagsorden.	

§ 22 Indkaldelse mv.	
22.1.	Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
22.2.	Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
22.3.	Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det 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.
22.4.	Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registrerede partner eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
22.5.	Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

§ 23 Flertal	
23.1.	Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
23.2.	Beslutninger om • vedtægtsændringer • nyt indskud • regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften • iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 % • henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % 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 hvor der ikke er 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, idet blanke stemmer ikke medregnes og hvor ja-stemmer udgør mindst 2/3 af de afgivne 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, idet blanke stemmer ikke medregnes, 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, og hvor ja-stemmer udgør mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
23.3.	Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens 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 forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
23.4.	Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24 Dirigent mv.	
24.1.	Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
24.2.	Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen med den sammensætning, bestyrelsen havde på generalforsamlingen.

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

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

§ 26 Bestyrelsesmedlemmer	
26.1.	Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 til 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
26.2.	Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
26.3.	De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
26.4.	Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
26.5.	Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller /registrerede partnere samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
26.6.	Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
26.7.	Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27 Møder	
27.1.	Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
27.2.	Såfremt der ved en afstemning opstår stemmelighed, er formandens stemme, i dennes fravær næstformandens, afgørende.
27.3.	Sekretæren skriver referat for bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
27.4.	I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28 Tegningsret	
28.1.	Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. I formandens fravær tegnes foreningen af to af de andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Et fraværende bestyrelsesmedlem kan meddele fuldmagt til et tilstedeværende bestyrelsesmedlem i en konkret sag.

§ 29 Administration	
29.1.	Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- og 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.
29.2.	Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

29.3.	Bortset fra, at der evt. er en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem, skal foreningens midler indsættes på særskilte konti i pengeinstitut, fra hvilke konti der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Et bestyrelsesmedlem skal dog fra særskilt Udlægskonto kunne foretage hævning ved Dankort eller andet betalingskort ved småindkøb. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske direkte til foreningens driftskonto.
29.4.	Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
29.5.	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.

§ 30 Årsrapport	
30.1.	Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.
30.2.	I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til regnskabet.
30.3.	Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.
30.4.	I en note til årsrapporten oplyses markedsværdien af evt. indgåede renteswaps.

§ 31 Revision	
31.1.	Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32 Årsrapport udsendes	
32.1.	Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33 Opløsning	
33.1.	Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
33.2.	Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 4. marts 2003 og med ændringer, vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 19. januar 2005, på den ordinære generalforsamling den 26. april 2006, på den ordinære generalforsamling den 18. april 2007, på den ordinære generalforsamling den 23. april 2008, på den ordinære generalforsamling den 24. marts 2010, på den ordinære generalforsamling den 25. marts 2013, på den ordinære generalforsamling den 23. marts 2015, på den ekstraordinære generalforsamling den 7. januar 2019, på den ordinære generalforsamling den 6. april 2022, på den ordinære generalforsamling den 16. april 2024 og på den ordinære generalforsamling den 24. marts 2025.

Bestyrelsen

Svendborg, den 31. marts 2025

Simone Holmsted Thomsen Formand	Berit Lykke Andersen Næstformand/sekretær	Christina Blegholm Nielsen Kasserer

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

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."

Christina Blegholm Nielsen
Kasserer
Serienummer: f1b66628-bc95-4088-a5f9-f805cb01ecfd
IP: 91.215.xxx.xxx
2025-03-31 05:43:14 UTC

Berit Lykke Andersen
Næstformand/sekretær
Serienummer: 1cb2bee2-b693-4226-a318-4985133e451a
IP: 80.167.xxx.xxx
2025-03-31 07:09:26 UTC

Simone Holmsted Thomsen
Formand
Serienummer: cb68a18b-7b9f-402d-a77f-47eba0b0d2d5
IP: 80.167.xxx.xxx
2025-03-31 07:45:33 UTC

Penneo dokumentnøgle: 41F87-XG1E0-LOJ2U-EVTZP-KWHK8-IWTID

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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