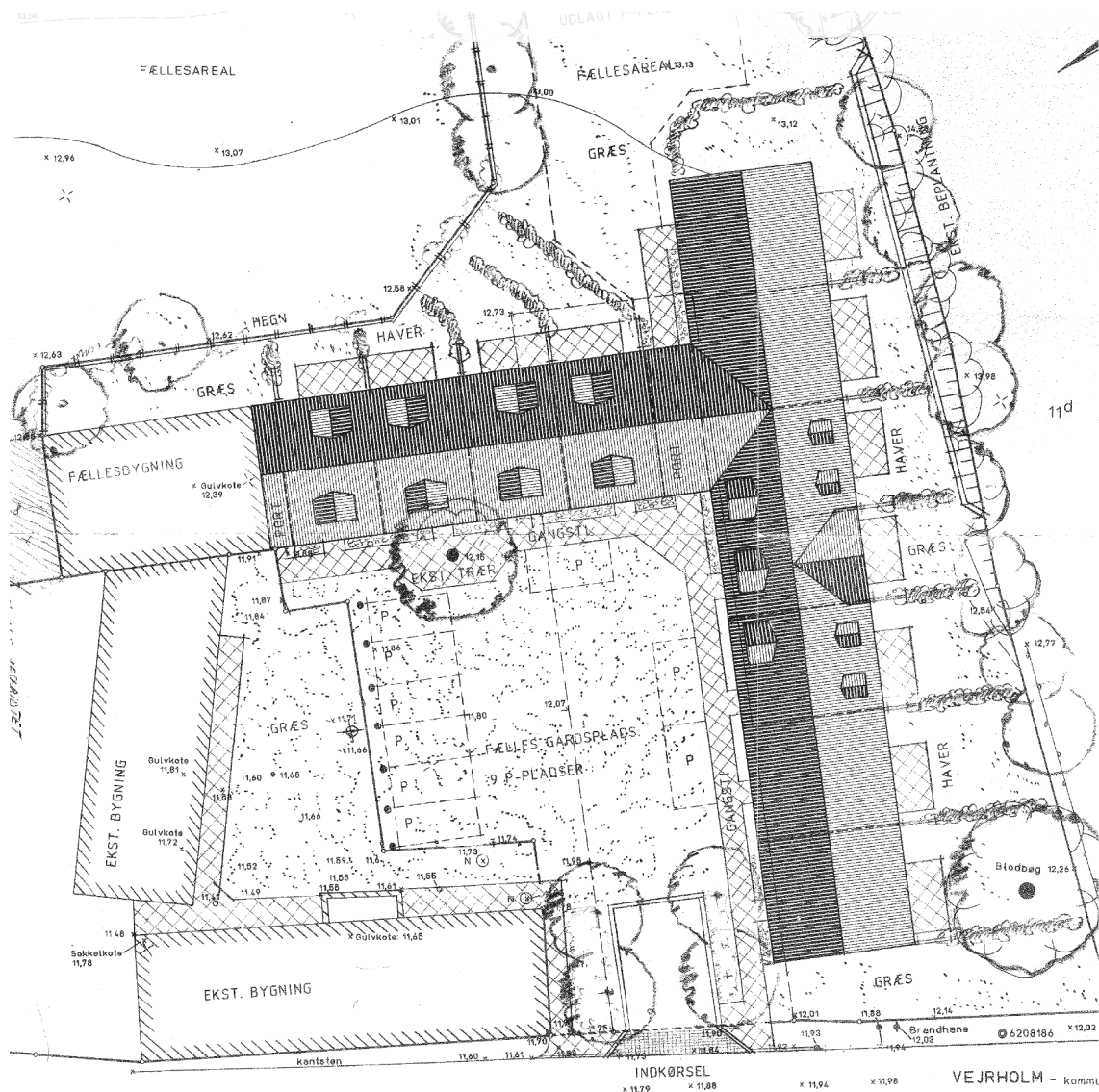


# VEDTÆGTER OG HUSORDEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN LANDSBYGÅRDEN 2023



Andelsboligforeningen Landsbygården  
Vejrholm 10-12 i Øster Uttrup  
9220 Aalborg Øst  
[www.landsbygarden.probo.dk](http://www.landsbygarden.probo.dk)

## KONTAKT OG INFORMATIONER

Ved akut opstået situationer kontaktes en af bestyrelsesmedlemmerne straks.

Ved forespørgelser og indkommende forslag skal man gøre det skrifteligt og ligge det i formandens postkasse eller man kan skrive en mail til bestyrelsen. Bestyrelsen vil så tage det op næste gang de holder møde.

Bestyrelsens email er: [landsbygaarden1989@gmail.com](mailto:landsbygaarden1989@gmail.com)

Generelle informationer, Vedtægter og Husorden kan findes på andelsboligforeningens intranet ProBo: <https://landsbygaarden.probo.dk/member/login/?next=/member/>

Man er som andelshaver i foreningen forpligtet til at have læst de nyeste styringsdokumenter, generelt holde sig opdateret om hvad der sker i foreningen, og hvilke opgaver man har pligter til at udføre.

Hvis man ikke kan deltage i en generalforsamling, kan man skrive en fuldmagt hvor man forklarer hvad man ønsker at stemme i følge dagsordnen. Fuldmagten skal udstedes til en anden andelshaver i foreningen, som tager den med til generalforsamlingen. Fuldmagten skal have en dato og din underskrift.

## OM FORENINGENS INTRANET

Det er bestyrelsen som bestemmer, hvad der skal stå på foreningens offentlige sider. Ønsker man adgang til foreningens intranet ProBo, skal man være andelshaver i foreningen. Opgaven som foreningens administrator vælges blandt bestyrelsesmedlemmerne.

Ønsker man kode til intranet eller har problemer med logon, kan man skrive til bestyrelsen på deres email eller man kan lægge en seddel i formandens postkasse.

## ADMINISTRATOR

Andelsboligforeningen har en administrator hos Spar Nord.

Ejendomsadministrator Daniel Hjorth Ranum

Tel: 96 16 18 86

Mail: [dhr@sparnord.dk](mailto:dhr@sparnord.dk)

# VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN LANDSBYGÅRDEN

Vedtaget på ekstra ordinær generalforsamling den 25. maj 2023

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Vedtægter	side 3
Husorden	side 24
Uddybende forklaringer om vedligehold	side 31

## § 1 NAVN OG HJEMSTED

**Stk. 1** Foreningens navn er Andelsboligforeningen Landsbygården.

**Stk. 2** Foreningens hjemsted er i Aalborg Kommune.

## § 2 FORMÅL

**Stk. 1** Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 10I. Beliggende Uttrup, Aalborg jorder, Vejrholt 10 A-G, 12 A-E, Øster Uttrup, 9220 Aalborg Øst.

## § 3 MEDLEMMER

**Stk. 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.

**Stk. 2** Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

**Stk. 3** Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældrekøb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen. Ved forældrekøb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældrekøb forstås endvidere at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældrekøb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.

#### **§ 4 INDSKUD**

**Stk. 1** Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr. 111.139 for boligtype A - 10A, 10B, 10F, 10G

Kr. 145.498 for boligtype B - 12A, 12B, 12C, 12D

Kr. 154.520 for boligtype C - 10D

Kr. 172.755 for boligtype D - 10C, 10E

**Stk. 2** Indskuddet skal indbetales kontant.

#### **§ 5 HÆFTELSE**

**Stk. 1** Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

**Stk. 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.

**Stk. 3** En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6 ANDEL**

**Stk. 1** Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

**Stk. 2** Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

**Stk. 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. Foreningen 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 foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

**Stk. 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.

## **§ 7 BENYTTELSE AF BOLIG**

**Stk. 1** En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade andelsboligen 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.

**Stk. 2** Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

**Stk. 3** Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

**Stk. 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 brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 12.

## **§ 8 BOLIGAFGIFT**

**Stk. 1** Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

**Stk. 2** Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:

**A)** Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår:

1. udgifter til renter og afdrag på lån,
2. ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation,
3. afgifter for el, vand og vandafledning,
4. varme,
5. forsikringer samt
6. vedligeholdelse og fornyelse.

**B)** Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

**Stk. 3** En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

**Stk. 4** Boligafgiften betales månedligt den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

**Stk. 5** Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbetalt beløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbetalt beløb kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

**Stk. 6** På begæring af mindst 3 andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

**Stk. 7** 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 VEDLIGEHOVELSE**

**Stk. 1** En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 6. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbneog lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

**Stk. 2** En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

**Stk. 3** En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

**Stk. 4** En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

**Stk. 5** En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

**Stk. 6** Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-5, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

**Stk. 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**

**Stk. 1** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. 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.

**Stk. 2** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

**Stk. 3** Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte 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. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

**Stk. 4** En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

**Stk. 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.

**Stk. 6** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## **§ 11 UDVIDELSE AF BOLIGAREALET I TAG-ETAGEN**

**Stk. 1** Såfremt en andelshaver ønsker at udnytte den til boligen værende uudnyttede tag-etage, skal han have skriftlig tilladelse herfra fra andelsboligforeningens bestyrelse. Generalforsamlingen fastlægger hvilke minimumskrav, der stilles til udvidelsen af boligen i tag-etagen. Arbejderne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

**Stk. 2** Andelshaveren bekoster selv samtlige udgifter til udvidelsen af boligen i tagetagen. Andelshaveren er dog forpligtet til i forbindelse med ansøgningen hos bestyrelsen, at medsende et budget over de forventede byggeomkostninger mv. Bestyrelsen skal endvidere orienteres om, hvilke håndværkere, der benyttes. Andelshaveren er forpligtet til at benytte momsregistrerede håndværkere. Senest 1 måned efter ombygningens afslutning, skal endelige byggeregnskab over samtlige ombygningsomkostninger afleveres til bestyrelsen.

**Stk. 3** Fra den 1. i den måned, der følger efter ibrugtagningstilladelsen af tag-etagen, forøges andelens fordelingstal efter vedtægtens § 8, stk. 2, litra A ud fra, hvad en normal ombygning tilfører ejendommen af merværdi sat i relation til andelskronen, jf. vedlagte illustrative eksempel. Dog vil ændringen i fordelingstallet være maksimeret til et fordelingstal svarende til en nogenlunde tilsvarende andelsbolig med udnyttet tagetage.

**Stk. 4** Andelshaveren kan ved salg tillægge andelsværdien værdien af de udførte arbejder som forbedringer, jf. vedtægtens § 14, stk. 1, litra B.

## § 12 FREMLEJE

**Stk. 1** En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt 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 boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

**Stk. 2** Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

**Stk. 3** En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældrekøb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid.

## § 13 HUSORDEN

**Stk. 1** Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.

**Stk. 2** Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

**Stk. 3** Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## § 14 OVERDRAGELSE

**Stk. 1** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

**Stk. 2** Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

**A)** Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

**B)** En anden andelshaver i foreningen, 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 andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på interesselisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

**C)** En anden person, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på interesselisten, går forud for de senere indtegnede. 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 den fraflyttende andelshaver.

**Stk. 3** Foreningens interesselister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

**Stk. 4** Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage 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 løvsøre. De indtegnede på interesselisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på interesselisten, når andelsboligen første gang udbydes til interesselisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

## § 15 PRIS

**Stk. 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 årlige 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 vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

**Stk. 2** Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

**Stk. 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.

**Stk. 4** Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

**Stk. 5** Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle 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.

## **§ 16 FREMGANGSMÅDE**

**Stk. 1** Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal 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.

**Stk. 2** Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger 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. 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.

**Stk. 3** Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

**Stk. 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.

**Stk. 5** Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

**Stk. 6** Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter 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.

**Stk. 7** Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 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.

**Stk. 8** Overdragelseessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 17 UBENYTTET ANDELSBOLIGER**

**Stk. 1** Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på 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.

## § 18 DØDSFALD

**Stk. 1** I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

**Stk. 2** Hvis der ikke efterlades en ægtefælle 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 fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

**Stk. 3** Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

**Stk. 4** Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C 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.

## § 19 SAMLIVSOPHÆVELSE

**Stk. 1** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller 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.

**Stk. 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.

**Stk. 3** Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§ 20 OPSIGELSE**

**Stk. 1** En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

## **§ 21 EKSKLUSION**

**Stk. 1** 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,
- B)** groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C)** optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- D)** i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- E)** gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

**Stk. 2** 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. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

**Stk. 3** 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. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

## **§ 22 GENERALFORSAMLING**

**Stk. 1** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

**Stk. 2** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referant.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 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.

**Stk. 3** Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
  - B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
  - C) 1/4 af andelshaverne eller
  - D) administrator.
- med angivelse af dagsorden.

## § 23 INDKALDELSE M.V.

**Stk. 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.

**Stk. 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.

**Stk. 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.

**Stk. 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, samt personer med fuldmagt der bebor boligen i forbindelse med forældrekrøb. 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 ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

**Stk. 5** Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til en person, der bebor andelsboligen i forbindelse med forældrekrøb. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## § 24 FLERTAL

**Stk. 1** Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.

**Stk. 2** Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om 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 ydelser 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 et 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 forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

**Stk. 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 vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

**Stk. 4** Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

## **§ 25 DIRIGENT M.V.**

**Stk. 1** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

**Stk. 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.

## **§ 26 BESTYRELSE**

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

## **§ 27 BESTYRELSEN**

**Stk. 1** Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

**Stk. 2** Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

**Stk. 3** De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgang ved hver ordinær generalforsamling.

**Stk. 4** Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

**Stk. 5** Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller 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.

**Stk. 6** Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

**Stk. 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.

## **§ 28**

**Stk. 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.

**Stk. 2** Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

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

## **§ 29 TEGNINGSRET**

**Stk. 1** Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 30 ADMINISTRATION**

**Stk. 1** Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

**Stk. 2** Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

**Stk. 3** Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

**Stk. 4** Bestyrelsen kan helt eller delvist 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 betalinger.

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

## § 31 ÅRSRAPPORT

**Stk. 1** Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

**Stk. 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 årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

**Stk. 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 hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## § 32 REVISION

**Stk. 1** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

## § 33

**Stk. 1** Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## § 34 OPLØSNING

**Stk. 1** Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

**Stk. 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.

## VEDTÆGTERNE OG HUSORDENEN ER SÅLEDES VEDTAGET PÅ FORENINGENS GENERALFORSAMLING DEN 25. MAJ 2023

### Valgt til bestyrelsen er:

Formand for perioden 2023-2025

Lotte Gøttler

31/5 - 23



Bestyrelsesmedlem for perioden 2023-2025

Louise

31/5-23 Louise V. Møgelgaard

Bestyrelsesmedlem for perioden 2022-2024

Jytte Heldtberg

31/5-23 Jytte Heldtberg

Bestyrelsesmedlem for perioden 2022-2024

Rikke Kjær

31/5 Rikke Kjær

# HUSORDEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN LANDSBYGÅRDEN

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling  
25. maj 2023

## DE GENERELLE REGLER

Godtaget på generalforsamlingen oktober 2019.

### GENERELT OM STØJ

Larm der kan genere andre beboer, skal begrænses mest muligt.

Almindelig støj, som f.eks musik, spil og tv må kun forgå mellem kl. 08:00 - 22:00 på hverdage og i weekenderne fra kl. 08:00 - 23:00.

Støj på alle dage forudsaget af arbejde med maskiner må kun foregå mellem kl. 08:00 - 20:00

### GENERELT OM HUSDYR

Hver andelshaver må holde hund, kat eller ligende mindre husdyr i sædvanligt omfang. Det er dog en klar forudsætning, at husdyrholdet ikke må medføre lugt, støj eller andre gener for de øvrige beboer. Eventuelle efterladenskaber SKAL straks fjernes af ejeren. Dyrene må ikke strejfe frit om på foreningens fællesarealer, men skal holdes i snor og under opsyn. Det er dog tilladt at lade husdyr opholde sig frit i foreningens fællesbaghave, men kun når de er under ejerens opsyn. Indgives der klager til bestyrelsen, kan denne pålægge husdyrholderen at afhjælpe forholdet med det samme. I gentagelsestilfælde kan bestyrelsen forlange husdyret fjernet.

## **GENERELT OM PARKERING AF BILER**

Foreningen har tolv parkeringspladser som er til fri afbenyttelse, altså ingen faste pladser. Såfremt en parkeringsplads er ledig SKAL denne benyttes, men ellers parkeres der, så man er til mindst mulig gene for andre billister og andre beboer. Der skal parkeres inden for de markerede parkeringsbåse. Parkering må ikke anvendes til andet end registrerede personbiler og må ikke afskærmes eller på anden måde ændres. På området må der ikke henstilles lastvogne, campingvogne, trailere, både eller ligende.

## **GENERELT OM CYKLER**

Cykler skal henstilles i eget depotrum eller i Fælleshusets cykelrum. Der er kun plads til en cykel pr. beboer i foreningens fælleshus. Cykeltrailerer skal henstilles i eget depotrum. Knallerter skal henstilles i eget depotrum eller ved siden af tørrepladsen, men ikke under halvtaget. Bestyrelsen kan i visse tilfælde lave en undtagelse af dette.

## **GENERELT OM GRILL OG AFBRÆNDING**

Man må gerne grille i sin egen have.

Alt afbrænding er forbudt både i private haver og på fællesarealer.

## **GENERELT OM BOLDSPILE OG LEG**

Må ikke finde sted på gårdspladsen, men der henvises til det fælles græsareal i baghaven.

## **GENERELT OM BAGHAVEN**

Man må som andelshaver til en hver tid benytte baghaven til hygge og arrangementer, så fremt man rydder op efter sig selv og ikke er til gene for andre beboer.

## **GENERELT OM TØRREPLADSEN**

Enhver beboer i foreningen må benytte vores fælles tørreplads til at hænge vasketøj op.

Men det forventes at man husker at fjerne det igen når det er tørt, dog max to døgn. Man må ikke henstille privat skrald på Tørrepladsen.

# AFFALDSREGLER

Godtaget på generalforamlingen oktober 2019.

## HUSHOLDNING

Rastaffalds containerne er sorte. De forefinde ude ved indkørselen.

Der kan findes tre sorte containere til husholdningsaffald ved gårdspladsen.

Husk at lukke eller binde knude på dine affaldsposer, så eventuelt væde eller indhold ikke løber ud. Containerne må ikke overfyldes så låget ikke kan lukke helt i.

## PAPIR OG PÅP

Papircontaineren er rød. Den er kun til rent papir og rent påp. Den forefinde ud ved indkørslen.

## PLAST OG METAL

Disse containerne er sorte. De forefinde ude ved indkørselen. Husk at tømme dine affaldsposer med plast og metal ud i containeren så det ligger løst.

## BATTERIER, PÆRER OG SMÅT ELEKTRONIK

De skal sorteres og hænges op på krogene ved siden af plast og metal containerne.

## HAVEAFFALD

Kan man smide i de grå containere komme på Tørrepladsen.

## ANDET AFFALD

Alt andet affald som f.eks stort metal, stort elektronik, kemi, møbler, træ, glas, store papkasser og byggematerialer. Skal man selv sortere og køre ud på genbrugspladsen.

## **BRUG AF FÆLLESRUMMET**

Godtaget på generalforamlingen oktober 2019.

Ønsker man at leje fællesrummet, skal man henvende sig til bestyrelsen på mail eller ligge en seddel i formandens postkasse.

Det koster 300,- DKR pr. døgn. Man får en nøgle udleveret og herefter tjekker man rummets tilstand. Hvis der er noget galt, skal man melde det til bestyrelsen inden man tager rummet i brug.

Rummet kan indeholde omkring 25 personer.

### **REGLER FOR BRUG AF RUMMET**

- Rummet må ikke lejes ud til andre end andelshavererne i foreningen.
- Man skal betale for ødelagte ting, se listen i køkkenskabet ud mod tørrepladsen.
- Man skal huske at låse efter sig hver gang man forlader rummet.
- Man skal selv medbringe sæbe, toiletpapir, duge, servietter, køkkenruller.
- Bruger man foreningens karklude, viskestykker eller håndklæder skal disse vaskes og ligges tilbage efter brug.

### **EFTER BRUG AF FÆLLESRUMMET**

- Skal man rengøre og rydde op i fællesrummet, i gangen, på trappen og på toilettet inden man afleverer nøglen.
- Skal man huske at lukke for vinduerne og skrue ned for varmen inden man afleverer nøglen.
- Når disse pliger er overstået skal man afleverer nøglen igen, ved at putte den i formandenspostkasse inden aftalen om leje udløber.

Rummet skal tjekkes af bestyrelsen efter endt udlejning.

## **PLIGTER OG FÆLLESARBEJDE**

Godtaget på generalforamlingen maj 2023.

Ud over de pligter for vedligehold af boligen og haven der er beskrevet i vedtægterne, findes andre fællespligter man som andelsindehaveren skal udføre. Generalforsamlingen har vedtaget, at alle i foreningen er forpligtet til at udføre fællesarbejde for at holde udgifterne for drift og vedligehold nede.

Hvis ikke vi selv udførte disse opgaver, ville boligafgiften komme til at stige. Udføre man ikke disse fællespligter, har bestyrelsen ret til at opkræve andelshaveren et tillæg på 500,- DKR for manglende deltagelse pr. gang eller for hver ikke udført arbejdsopgave. Dog aldrig mere end 3500,- DKR om året. Hvis man ikke kan deltage eller udføre opgaverne, kan man lave en aftale med bestyrelsen om at man udfører en anden arbejdsopgave på et senere eller tidligere tidspunkt og derved undgå at få et tillæg på boligafgiften. Dette skal ske skrifteligt på bestyrelsens mail eller på brev som puttes i formandens postkasse. Se også § 8 i vedtægterne.

### **PLIGTER**

Arealet foran boligen: Hæk, gangsti og natursten.

Dette skal holdes fri for skrald og store mængder visneblade og ukrudt.

Om vinteren skal man selv rydde sne og salte foran huset.

### **ÅRLIGE FÆLLESARBEJDSDAGE**

Arbejdsdage: To til tre gange om året afholdes der en fællesarbejdsdag. Hver bolig skal deltage med mindst en person. Arbejdsdagens datoer fastsættes af bestyrelsen. Typisk vil disse ligge mellem den første weekend i maj og sidste weekend i oktober. Der indkaldes med mindst 4 uger varsel på en seddel, som deles rundt til boligernes postkasser. Datoerne kan også findes på foreningens interne hjemmeside. Arbejdsdagen sættes altid på en søndag, den starter klokken 10:00 og slutter klokken 14:00 inklusiv fællesspisning og pauser.

## **PLIGTER DER UDFØRES SOM STAFET**

Generalforsamlingen har fastsat nogle stafetpligter, det drejer sig om:

- 1 - Parkeringspladsen generelt: Samle skrald op, feje grene og blade op.  
Fjerne ukrudt i indkørslen.
- 2 - Kloakdækslerne på parkeringspladsen: Fjerne grene, jord og blade fra dækslerne.
- 3 - Tørrepladsen: Fjern ukrudt, samle skrald op og feje fliserne.
- 4 - Containerpladsen: Fjern ukrudt, samle skrald op og feje fliserne.  
Sæt containerne pænt.
- 5 - Vinterpligter:  
Rydde sne fra containerpladsen og oven på containerne.  
Rydde en sti fri for sne om til Tørrepladsen.  
Salte og gruse mellemgangene og tørrepladsen.  
Salte og gruse containerpladsen.

Pligten vil gå rundt mellem boligerne i foreningen som en stafet. Der findes en pind som man giver videre til næste bolig når ens 14 dage er overstået. Modtager man stafetpinden, skal man i løbet af de næste 14 dage udføre de tre pligter mindst en gang. Det er bestyrelsen som laver listen med hvordan stafetten fordeler sig mellem boligerne. Listen vil også kunne findes på foreningens interne hjemmeside.

## **KONSEKVENSER**

I første omgang gælder §9 stk. 7 for at du som andelshaver kan bo i foreningen.

§ 21 Stk.1 B om eksklusion kan anvendes, hvis man gentagende gange ikke udføre sine pligter eller ikke betaler de tillæg man er blevet pålagt af bestyrelsen. Hvis vedtægter og husorden ikke overholdes vil det medføre en advarsel. Tre advarsler i træk om samme sag og § 20 sættes i værk derefter.

Bestyrelsens opgave er ikke at være pedeller, postbude eller politimænd for beboerne i foreningen. Bestyrelsens opgave er at drive og tage vare på vores fælles arealer og vores fælles bygninger. Med fælles bygninger, menes der også andelsboligernes generelle stand så vi ikke taber værdi i foreningen ved vurderinger og salg.

Administrationens opgaver er at tage vare på foreningens økonomi.

# NABO PROBLEMER

Godtaget på generalforamlingen april 2021.

## DET ER ALTID EN GOD IDE AT FORSØGE OG LØSE PROBLEMERNE SELV

For det første er det en god idé at lære hinanden at kende, da det giver større forståelse for og accept af de eventuelle gener, din nabo påfører dig. Dertil kommer, at det er meget lettere at tale med mennesker, som du allerede har etableret en relation til. Hvis du er plaget af nabostøj, kan du også overveje tekniske løsninger som fx et nedsænket loft eller en forsatsvæg med isolering. Center for Konfliktløsning tilbyder fx gratis konfliktrådgivning, der er åben for alle, og hvor du kan få vendt din situation og få råd til at komme videre, hvis du har en naboskabskonflikt.

<https://www.bolius.dk/saadan-goer-du-hvis-du-er-plaget-af-nabostoej-i-din-lejlighed-11973>

## FEM GODE RÅD FRA ABF

Nedenstående fem råd kan være værktøjer, som kan hjælpe jer i gang med at løse en konflikt:

- 1 - I stedet for at arbejde på at få ret, bør du arbejde for at få fred.
- 2 - Spørg for at lære og forstå. Undgå at få ret.
- 3 - Tal om dig selv og din oplevelse af sagen og konflikten. Undgå at pege på andre.
- 4 - Beskriv konkrete situationer og hvad de gør ved dig. Undgå at dømme andre.
- 5 - Gentag hvad den anden gerne vil opnå. Undgå at tro, at du ved alt på forhånd.

Kilde: Kristoffer Sjølander, underviser på ABF's kursus i konflikthåndtering.

<https://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/bestyrelsesarbejde/konflikthaandtering/>

Vil du vide noget om hegnslove kan se læse om det her.

<http://www.hegnsloven.dk/>

Går alt galt er det reglerne i Vedtægterne § 20 og Husordenen som gælder, også kan man skrive en klage til bestyrelsen med dokumentation for det som forudsagede konflikten.

# UDDYBENDE FORKLARING OM VEDLIGEHOOLD FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN LANDSBYGÅRDEN

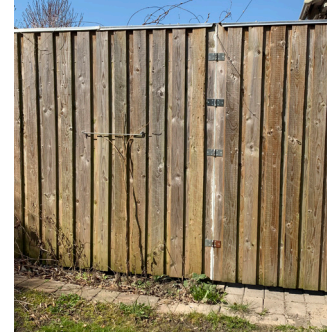
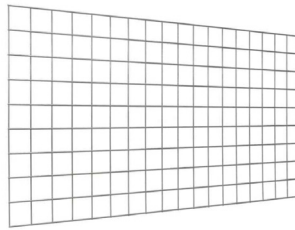
Vedtaget på den ordinære generalforsamling  
25. april 2021

## GUIDE OM VEDLIGEHOOLD AF BOLIGEN TIL ANDELSHAVEREN

Denne guide er kun vejledende. Det er til enhver tid vedtægterne som er gældende. Men denne guide forsøger, at forklare lidt mere om, hvad man som andelshaverens selv har pligt er at vedligeholde, reparere eller udskifte i sin bolig.

- El-Installationerne, HFI relæ, ledninger, samlinger, stikkontakter.
- Kloak og afløb i boligen som er lodrette.  
F.eks fra vasken og ned til det første vandrette knæk ud af boligen.
- Alle indvendige vægge, gulve, paneler og fodlister og loftsplader.  
Samt indvendige sætningsskader. F.eks revner i betongulvet.
- Klinker, fuger og fliser i alle slags rum.
- Synlige vandrer inde i boligen, blandingsbatterier, armaturer, bruser, haner og pakninger på de synlige vandrer.
- Køkken og badeværelses elementer, bordplader, skabe, greb og skuffer.
- Indre døre, dørhåndtag, dørkarme, dørtrin og låse.
- Ydre dørenes træværk, fuger, tætningslister, håndtag, udvendige låse, maling (hvid), dørkarmen, hasper, åbne og lukke mekanismer, dørtrin.
- Postkassen (hvid). Undtagen ved hærværk.
- Hækken i boligens have skal være 180 cm høj og klippes i august - september og selve haven skal passes. Hækken mellem naboerne skal være en bøgehæk.

- Hvis plankeværket som står i skellet mellem boligerne skal udskiftes, skal det være et umalet lamelhegn eller plankeværk lige som vist på billederne i imprægneret træ med størrelsen 180cm × 180cm. Eller det kan være stolper med rionet. Ønsker man et andet slags hegn skal det monteres på din egen side af lamelhegnet som skal blive stående i skellet.



- Vinduernes åbne og lukke mekanismer, håndtag, hasper, træværk, fuger, tætningslister, vinduekarmen, maling (hvid). Der er krav om man rengøre og vedligeholder vinduerne mindst en gang om året. Det betyder mekaniske dele skal smøres med syre fri låse olie og overfladerne skal vaskes af med almindelig mild opvaskemiddel både indvendig og udvendig.

- Det er også nødvendig, at man sikre sig der ikke kommer skimmel svamp i husene ved at sørge for udluftning i boligen. Det anbefales at der luftes ud 2-3 gange i døgnet, dvs. gerne om morgen og aften, og i løbet af dagen hvis muligt. Dette gøres ved at have de små træklemme åbne i vindueren eller man åbner for ventilationen i loftet eller at man lukker godt op for vinduerne, så der bliver gennemtræk, gerne i op til 10 min.

<https://www.boligportal.dk/blog/tips-til-hjemmet/udluftning-i-hjemmet/>

Alt dette gælder også reparation af boligen pga slid og ælde.

Alt vedligeholdelse af faste dele i boligen skal meldes til bestyrelsen på skrift, enten via bestyrelsens email eller ved at skrive et brev og putte det i formandens postkasse.

## GUIDE OM VEDLIGEHOLD AF BOLIGER TIL BESTYRELSEN

Denne guide er kun vejledende. Det er til enhver tid vedtægterne som er gældende. Men denne guide forsøger, at forklare lidt mere om, hvad man som bestyrelse har pligt er at vedligeholde, reparere eller udskifte i andelsboligerne.

- Centralvarmeanlæg, varmerør, radiatorer, termostater, varmekedlen, haner, isolering og pakninger på varmerør.
- Fælles forsyningsledninger med vand og varme ind til boligen. Dette gælder helt ind til selve hovedhanen i boligen. Samt alle usynlige rørføringer i boligen med vand og varme.
- Fælles forsyningsledninger med el ind til boligen.
- Fælles afløbsledninger, vandret kloak under boligen og kloaker på fællesarealerne.
- Udskiftning af hele yderdøre, både foran boligen og ud mod haven.
- Udskiftning af hele vinduer. Foreningen har en glas og kummeforsikring, hvis f.eks et vindusglas bliver smadret ved indbrud eller force majeure. Forsikringen gælder så længe der ikke er tale om at skaden er selvforskyldt, slid eller ælde.
- Ydersiden af murene, såfremt skaden ikke skyldes andelshaveren brug.
- Tagsten, tagkonstruktion og tagrenderne ud mod fællesarealerne og ud mod haverne.
- Reparation af monterings fejl på ovenstående, reparation af bygningsfejl og udvendige sætningsskader.

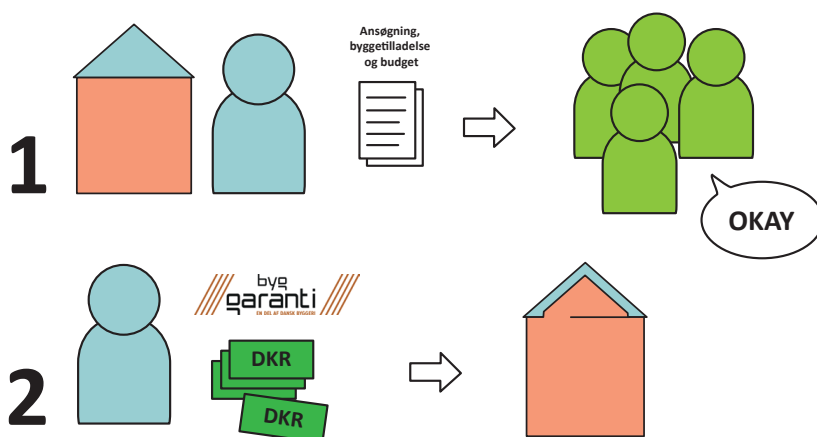
# GUIDE TIL UDNYTTELSE AF LOFTSRUM SOM BOLIGAREAL

Andelshaveren skal søge bestyrelsen om lov til at lave en ombygning og betale for ombygningen. Ansøgningen til bestyrelsen skal indeholde:

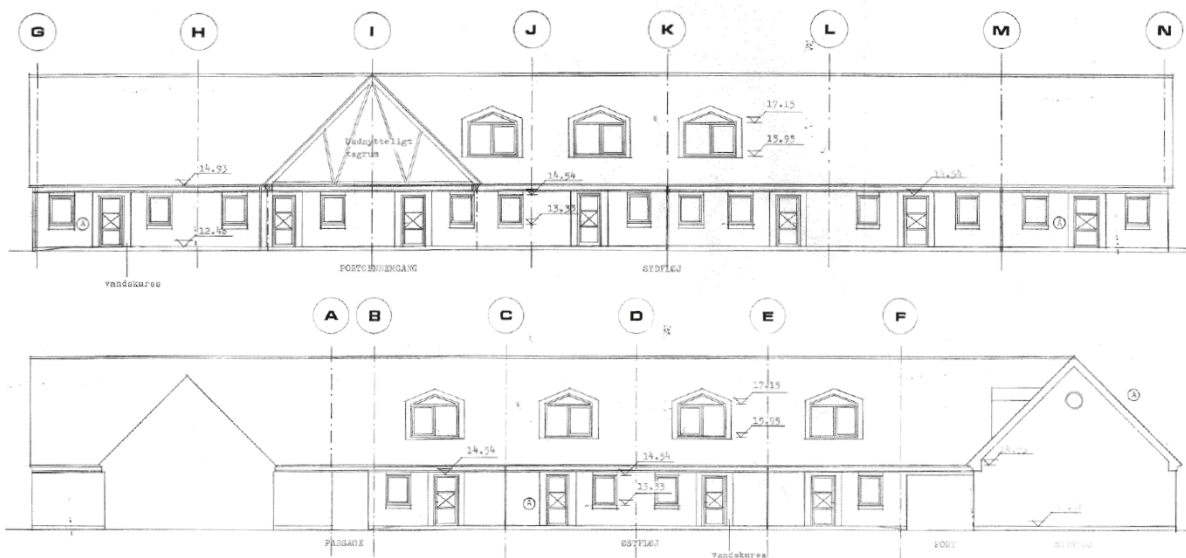
- Et budget for byggeriet
- En tidplan for arbejdet
- Navnet og kontakt oplysninger på de håndværkere som skal udføre arbejdet
- En byggetilladelse fra kommunen med de nye tegninger

Andelshaveren er selv bygherre, og således skal man selv hyre håndværkere der har en byggegaranti ordning og kan udføre arbejdet forsvarligt. Efter byggeriets afslutning, vil ansvaret for vedligeholdelsespligten fordele sig mellem foreningen og andelshaveren som beskrevet i vedtægternes § 9.

## Eksempel:



	Før udvidelse	Efter udvidelse
<b>Indskud</b>	111.139	111.139
<b>Beboelsesareal</b>	58 kvm	78 kvm
<b>Boligafgift</b>	1105 DKR	1401,55 DKR
<b>Ved SALG</b>	Boligens værdi - alder og slitage + midlertidige forbedringer	Boligens værdi - alder og slitage + midlertidige forbedringer + varig forbedring



Billederne er nogen af de tidligste plantegninger vi har i vores arkiv over Andelsboligforeningen Landsbygården, Vejrholt 10-12 i Øster Uttrup, 9220 Aalborg Øst.

Signatur:

x 1:88 Terrænkote

J.M.B. 501/72

Nærværende plan er udarbejdet på grundlag af opmåling, nivellement i august 1988 samt foreliggende udstykningsmålinger.

Aalborg, den 11. august 1988

*Anne Brorbygaard*  
landinspektør

MODTAGET

5 DEC. 1988

Stadsark. kontor  
Bygningsinspektoratet

<b>SAG:</b> BEBYGGELSE VEJRHOLM ETAPE 2	<b>SAG NR:</b> 8611
<b>EMNE:</b> SITUATIONSPLAN	<b>TEGN. NR:</b> 500
<b>DATO:</b> 15-8-88	<b>REV:</b> 20.09.88.
<b>SIGN:</b> AK	<b>MÅL:</b> 1-200.
ARKITEKTFIRMA FRIAREALPLANLÆGNING	
<b>W. ROSSEEL</b> m.d.l. LANDSKABSARKITEKTER	
HASSERIS BYMIDTE 21 9000 AALBORG	TLF. 08 18 27 44