

# Vedtægter for andelsboligforeningen Dannebo 1

---

## § 1 Navn og hjemsted

Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Dannebo 1.

Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Fredensborg Kommune.

## § 2 Formål

Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive en parcel af ejendommen matr.nr. 1dq Baastrup, beliggende 3480 Fredensborg, bebygget med andelsboliger, samt at opretholde, drive, eller gennemføre til foreningen relaterede aktiviteter. Aktiviteter, der er besluttet af generalforsamlingen til fordel for foreningen og/eller dens medlemmer. For eksempel fællesindkøb, fælleslån, arrangementer, fællescontainer etc. Dette gælder både generalforsamlingens tidligere og fremtidige beslutninger.

## § 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 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. Bestyrelsen afgør frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

## § 4 Indskud

Stk. 1 Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr. 80.315 for boligtype A

Kr. 103.046 for boligtype C.

Kr. 135.625 for boligtype E.

Kr. 151.539 for boligtype F.

Kr. 172.754 for boligtype G.

## § 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 lovlige 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 pantebrev 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 mod et nærmere fastsat gebyr udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## § 7 Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, hvis det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- 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 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 § 11.

## § 8 Boligydelse

- Stk. 1 Boligydelens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den del af boligydelsen, der modsvarer afdrag og renter på lån, ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt renteindtægter betegnes boligafgift og fordeles i forhold til andelens størrelse. Øvrige udgifter betegnes som fællesudgifter og fordeles med lige store beløb pr. andel.
- Stk. 3 For så vidt angår forhøjelse af boligafgiften som følge af indeksreguleringen af andelsboligforeningens pantegæld til kreditforening, er bestyrelsens dog til enhver tid berettiget til at forhøje boligafgiften.
- Stk. 4 I tilfælde af uforudsete, men nødvendige udgifter, skal bestyrelsen være bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. Det ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10 % af det på generalforsamlingen fastsatte bidrag.
- Stk. 5 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 6 Boligafgiften betales månedligt den 4 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

- Stk. 1 Al vedligeholdelse af boligen såvel ind- som udvendig påhviler andelshaveren. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, hårde hvidevare, el- og vandmålere, HPFI-relæ. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal og det til boligen hørende hegn, evt. havelåge og haveareal inklusive den op til haven liggende beplantning. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom døre og vinduer, lverplank fiberbeton facadeplader, udskiftning af udvendige vandhaner, el-kontakter og lamper. Generalforsamlingen kan i husordenen fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.
- Stk. 3 Herudover omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt det til boligen hørende redskabsskur, herunder eventuel nødvendig fornyelse af skuret.
- Stk. 4 Undtaget fra andelshaverens vedligeholdelsespligt er fællesarealet og fælles forsyningsledninger (inkl. forgreninger) fra den del, der ligger før stophanen under vandmåleren, samt de i bilaget "Fælles vedligeholdelsespligt" angivne punkter. og fælles forsyningsledninger (inkl. forgreninger) fra den del, der ligger udenfor boligen.
- Stk. 5 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 6 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- 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. 2-5. 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 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.
- Stk. 4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure 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 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- Stk. 6 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. 7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. 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 udførelse 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.
- Stk. 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 inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- Stk. 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

- 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 fremlejemalet, 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.

## § 12 Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen fastsætter regler for husorden i et separat bilag. Husorden kan blandt andet indeholde regler for adfærdskodeks, kæledyr, parkeringsregler m.v. Desuden kan der i husorden fastsættes regler og retningslinjer for fælles arbejdsdage, haver, hegn, terrasseoverdækning mv. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod kæledyr er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3 Bestemmelser om kæledyr m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- Stk. 4 Klagevejledning ved overtrædelser af husorden:
- Tal selv med den person, der forvolder generne.
  - Beskrivelse af problemet sendes til bestyrelsen.

Bestyrelsen kan herefter overtage sagen til afgørelse.

I øvrigt henvises til bilaget "Husorden".

## § 13 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 nedenstående. Dog opmærksomheden dog skal henledes på §§ 17 og 18.:
- 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, der indstilles af den fraflyttende andelshaver

## § 14 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 overtagedesdagen 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 andelsboligen 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 overtagedesdagen 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 sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5 Bestyrelsen, eller en af bestyrelsen udpeget synsmand, fastsætter den endelige pris for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Synsmanden fastsætter selv sit honorar, som betales af den fraflyttende andelshaver. Såfremt vurderingen sker i forbindelse med en voldgiftssag, sker fordelingen af honoraret efter samme betingelser, som beskrevet i STK 7,

Stk. 6 Opgørelsen fra den fraflyttende andelshaver skal normalt være bilagt fakturaer vedrørende de udførte forbedringer. Hvis der ikke foreligger fakturaer eller andet bevismateriale for de udførte forbedringer, skal de afholdte udgifter, eventuelt forbrug af timer ved eget arbejde samt tidspunkt for forbedringens udførelse være sandsynliggjort på anden skriftlig måde.

Stk. 7 Hvis bestyrelsen ønsker det eller 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.

## § 15 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.

Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Boligministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. 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 nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3 Foreningen/administrator kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale mv. Foreningen kan desuden kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde.

Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Hvis overdragelsesaftale indgås mere end 1 måned før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 10 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 10 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 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 1 måned efter overtagelsesdagen. Hvis 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 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 1 måned efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16 Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 6 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. Bestyrelsen afgør 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

- 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. 4-8 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. Bestyrelsen afgør frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

## § 18 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. 4-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## § 19 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.

## § 20 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. 7,
  - C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 8,
  - 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.
- 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 ventelisterne, 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.

## § 21 Generalforsamling

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Der afholdes ordinær generalforsamling 2 gange årligt som følger:

- a) Inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning med følgende dagsorden:
  1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.
  4. Indkomne forslag.
  5. Valg til bestyrelsen.
  6. Valg af administrator.
  7. Eventuelt.
  
- b) Inden udgangen af november måned med følgende dagsorden:
  1. Valg af dirigent.
  2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det følgende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
  3. Vedtagelse af a conto indbetaling for vandforbrug i det følgende regnskabsår.
  4. Indkomne forslag.
  5. 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.

## § 22 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 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 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 eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## § 23 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer 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.

## § 24 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 de på generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

## § 25 Bestyrelse

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

## § 26 Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer samt eventuelt administrator/kasserer, som ikke har stemmeret.
- 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 afgår 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.

## § 27 Bestyrelsesmøder

- Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans/hendes forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 4 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. 5 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af hele bestyrelsen.
- Stk. 6 Bestyrelsen kan mellem de planlagte møder behandle indkommende sager fx digitalt, såfremt formanden, næstformanden eller administrator finder det nødvendigt jævnfør tidsfrister og rimelige svar tid til andelshavere mv. Beslutninger tages efter tegningsrettens regler.
- Stk. 7 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 28 Tegningsret

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

## § 29 Administration

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå foreningens almindelige økonomiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Administrator kan deltager i bestyrelsesmøderne med taleret, men uden stemmeret.
- Stk. 2 Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at fastsætte et rimeligt honorar for administrators virke.
- Stk. 3 Såfremt den, der vælges til at forestå foreningens almindelige økonomiske forvaltning, er medlem af andelsboligforeningen, indgår vedkommende som medlem af bestyrelsen uden stemmeret.
- Stk. 4 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos administrator, kassereren eller et andet bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank 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. 5 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. 6 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

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

## § 31 Revision

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

## § 32 Reservefond

- Stk. 1 Af foreningens midler hensættes et beløb til reservefond, der skal have en størrelse af mindst kr. 250.000. Efter anvendelse til en sum herunder, tilvejebringes nye midler ved årlige henlæggelser, hvis størrelse bestemmes af generalforsamlingen i forbindelse med vedtagelse af budgettet for det kommende år eller ved at bestyrelsen i forbindelse med regnskabet henlægger hele eller dele af eventuelle overskud på regnskabet i forhold til det af generalforsamlingen fastsatte budget. Hensættelsen skal fremgå af regnskabet til godkendelse af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Formålet med reservefonden er til enhver tid at kunne honorere udgifter til større reparationer og vedligeholdelsesarbejder samt nødvendige anskaffelser mv.
- Stk. 3 Fondens midler kan kun anvendes efter forudgående beslutning på generalforsamlingen om at udføre en specifik opgave eller som en del af budgettet. I tilfælde, hvor der opstår akut behov for udførelse af større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder, kan bestyrelsen ekstraordinært bruge af reservefonden og på efterfølgende ordinære generalforsamling fremlægge baggrunden for forbruget af fonden. Akutte opgaver defineres til opståede opgaver, hvor der er risiko for yderligere følgeskader eller hvor der er fare for personskade eller lign.
- Stk. 4 Inden et arbejde udføres, skal bestyrelsen indhente mindst 2 tilbud på arbejdets udførelse, således at bestyrelsen sikres rette pris og kvalitet på arbejdet. På akut opståede opgaver, som defineret i stk. 3, kan bestyrelsen igangsætte arbejdet på baggrund af et enkelt tilbud eller på timepris. Dette sker ved at benytte håndværkere, der er tillid til, således at foreningen opnår ordentlig pris og kvalitet på det akutte arbejde.
- Stk. 5 Fondens midler kan enten indgå i foreningens likviditet, således at der undgås unødigt brug af kassekreditter eller lign., eller også skal midlerne være anbragt i pengeinstitut på en sådan måde, at der opnås den højst mulige forrentning. Fondens midler eller dele deraf kan efter bestyrelsens skøn anbringes i statsobligationer, dels for at opnå den bedst mulige forrentning, dels for at opnå den størst mulige sikkerhed.
- Stk. 6 Fondens størrelse ved regnskabsårets slutning, herunder eventuel beholdning af obligationer opgjort i såvel nominel værdi som kursværdi samt renteprovenuets størrelse, skal fremgå af årsregnskabet

## § 33 Vandforsyning

- Stk. 1 Betaling for vandforsyning afregnes samlet efter kommunens centrale vandmåler og fordeles på andelene efter måler opsat i hver enkelt bolig.
- Stk. 2 Administrator opkræver sammen med boligafgiften et månedligt a conto beløb for vandafgift, beregnet på grundlag af det forventede årlige vandforbrug samt de af kommunen oplyste priser mv.
- Stk. 3 Endelig afregning finder sted hvert år i marts måned. Ved fraflytning i regnskabsårets løb sker afregning dog i forbindelse med afregning af overdragelsessum
- Stk. 4 Regnskabsåret for vandforbrug følger kalenderåret.

## § 34 Varmeforsyning og kabel-tv

- Stk. 1 Varmeforsyning til foreningens boliger finder sted jf. de i "Vedtægter for Ejerlauget Baastrup Park" fastsatte regler.
- Stk. 2 Foreningen er tilsluttet fællesantenne jf. de i "Vedtægter for Ejerlauget Baastrup Park" fastsatte regler.
- Stk. 3 Betaling for varme samt antennebidrag sker direkte til Ejerlauget Baastrup Park.

## § 35 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.

Vedtægter er baseret på ABF standardvedtægter per 02/24 (3.udgave) tilrettet særforhold herunder tidligere beslutninger af generalforsamlingen i AB Dannebo1

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 5 december 2025



## Bilag 1

### Bestemmelser for fremleje af enkeltværelser

Jf. vedtægternes § 11, stk.2. Kan bestyrelsen tillade fremleje enkeltværelser på nærmere af bestyrelsens fastsatte betingelser.

Bestyrelsen har valgt at følge lejelovens bestemmelser der vil være gældende for andelshavere, der ønsker at leje enkeltværelser ud. Som supplement til hertil fastsættes følgende:

Andelshaveren kan højst udleje halvdelen af lejlighedens beboelsesrum.  
Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.  
Andelshaveren skal i hvert enkelt tilfælde meddele bestyrelsen, til hvem lejen finder sted og vilkårene herfor.

Ved udleje af enkeltværelser skal der oprettes en skriftlig aftale "kontrakt" mellem andelshaveren og fremlejetageren. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, ligesom bestyrelsen skal godkende størrelsen af den aftalt husleje.

For så vidt angår huslejens størrelse, kan denne aftales frit mellem andelshaveren og fremlejetageren. Som en rettesnor vil en passende husleje formentlig være en forholdsmæssig andel af boligafgiften med tillæg af varme-, el\_ og vandforbrug mv.  
Bestyrelsen kan kræve den aftalte husleje nedsat eller hævet, såfremt den skønnes at være af en urimelig størrelse.

Der skal dog gøres opmærksom på lejeindtægter efter til en hver tids gældende regler, skal fortjenesten medregnes i andelshaverens skattepligtige indkomst.

Aftaler om leje af enkeltværelser i udlejers egen bolig kan jf. lejelovens bestemmelser opsiges med 1 måneds varsel.

## **Bilag 2**

### **Vedr. § 9 stk. 4**

## **Fælles vedligeholdelsespligt**

Al vedligeholdelse af boligen såvel ind- som udvendig påhviler andelshaveren. Undtaget heraf er:

### **Udendørs**

Murværk (Mursten og fuger mellem mursten)

Sokkel under mursten

Understrygning af tagsten på gavle

Tagsten og skotrende (rensning undtaget)

Ovenlystagsten

Udluftningshætter

Tagrender (rensning undtaget)

Nedløbsrør (ved hus og ved skure)

Udendørs stophane for vand

Stikledning for vand frem til stophane under vandmåler

Hovedkloak

Udvendigt træværk og tage på de 8 skurrækker og de fælles cykelhalvtage

### **Indendørs**

Ikke synlig rørføring af varmerør til radiatorer

Vandforsyning

Ikke synlige vandrør

### **På loft**

Spær

*Bilag 2 senest ændret ved generalforsamling 31. maj 2021*