

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen Ibsgården

Senest ændret 26. april 2016

Indhold

- § 0: [Indledning](#)
- § 1: [Navn og hjemsted](#)
- § 2: [Formål](#)
- § 3: [Andelshaver](#)
- § 4: [Indskud](#)
- § 5: [Hæftelse](#)
- § 6: [Andel](#)
- § 7: [Boligaftale](#)
- § 8: [Boligafgift](#)
- § 9: [Vedligeholdelse](#)
- § 10: [Ændringer](#)
- § 11: [Fremleje](#)
- § 12: [Husorden](#)
- § 13: [Varsling om fraflytning](#)
- § 14: [Overdragelse](#) / Bilag E
- § 15: [Pris](#)
- § 16: [Fremgangsmåde](#) ved overdragelse
- § 17: [Garanti for lån](#)
- § 18: [Dødsfald](#)
- § 19: [Samlivsophævelse](#)
- § 20: [Opsigelse](#)
- § 21: [Eksklusion](#)
- § 22: [Generalforsamling](#)
- § 23: [Indkaldelse m.v.](#)
- § 24: [Flertal](#)
- § 25: [Dirigent m.v.](#)
- § 26: [Bestyrelse](#)
- § 27: [Møder](#)
- § 28: [Tegningsret](#)
- § 29: [Administration](#)
- § 30: [Regnskab](#)
- § 31: [Revision](#)
- § 32: [Udsendelse af årsrapport](#)
- § 33: [Antennelaugget Ibsgården](#)
- § 34: [Opløsning](#)

Indledning

Ibsgårdens vedtægter blev revideret 2015. De nye vedtægter er en modificeret udgave af ABF's standardvedtægter for andelsboligforeninger i tæt/lav bebyggelse (okt 2014). Afvigelserne fra ABF-standarden skal opfylde Ibsgårdens målsætning og præger især beslutningsstrukturen, principperne for fastlæggelse af andelsværdien og overdragelse af andele.

Andelsboligforeningsloven er den overordnede lov, som regulerer andelsboliger og andre bofællesskaber. Den kan tilgås via <http://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/bestyrelsesarbejde/andelsboligforeningsloven/>

Dokumenter, der supplerer vedtægterne, hentes frem via links. Det drejer sig om følgende:

Bilag A: Ibsgården's værdigrundlag

Bilag B: Ind- og udflyttergruppen

Bilag C: Syn, vedligeholdelse og værdiansættelse af forbedringer i Ibsgårdens lejligheder, februar 2015

Bilag D: Bestyrelsens forretningsorden

Bilag E: [Overdragelse, skema](#)

Bilag F: [Flertal, skema](#)

§ 1 **Navn og hjemsted**

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ibsgården.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune.

§ 2 **Formål**

- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 4iu Himmelev by, Himmelev, beliggende Ibsgården 62-76, Himmelev, 4000 Roskilde.
- Opbygning**
 - (2.2) Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Den tager beslutninger, der vedrører principper i foreningens juridiske, økonomiske og vedligeholdelsesmæssige forhold.
 - (2.3) Fællesmødet er foreningens næsthøjeste myndighed. Dets beslutningskompetence bestemmes af de rammer, vedtægterne og generalforsamlingen sætter og vedrører foreningens daglige drift.
 - (2.4) Bestyrelsen er foreningens juridiske ansigt udadtil. Dens beslutningskompetence indadtil bestemmes af generalforsamling og fællesmøde i nævnte rækkefølge. Bestyrelsen har ansvaret for, at foreningens forsamlinger arbejder i overensstemmelse med vedtægter og beslutninger, at forsamlingernes arbejde er lovligt, og at de vedtagne beslutninger virkeliggøres.
- Værdigrundlag**
 - (2.5) Se Bilag A
- Målsætning**
 - (2.6) Foreningen skal understøtte den enkeltes indflydelse på og ansvar overfor fællesskabets beslutninger og arbejde. Der skal tilstræbes en spredning af andelshavere i forhold til følgende forhold: Par/enlige, kvinder/mænd, alder, antal af børn og deres alder, social situation m.v.

§ 3 **Andelshaver**

- Optagelse**
 - (3.1) Som andelshaver kan med fællesmødets godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Fællesmødets godkendelse sker efter bestemmelser i [§ 14](#) (Overdragelse).
- Panthaver**
 - (3.2) Som andelshaver kan også med fællesmødets godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion og dermed er det, der kaldes ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale husleje og andre beløb, der opkræves af foreningen, herunder fælleshusbidrag, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag til vedtagelse og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1.
- Beboelse**
 - (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

- Indflytning** (3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Sidestillet** (3.5) Ved sidestillet forstås en myndig person, der har haft fælles husstand med andelshaver og som fællesmødet har godkendt som sidestillet.
- Bopligt** (3.6) Hver andelshaver må ikke eje/benytte mere end een andel/bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4 **Indskud**

- (4.1) Indskuddet udgjorde ved stiftelsen kr 30.000.
- (4.2) Ved optagelse af ny andelshaver efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter [§ 15](#) (Pris) godkendes for andel og lejlighed.
- (4.3) Indskud og tillægsbeløb skal betales kontant

§ 5 **Hæftelse**

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) 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 håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 **Andel**

- Andel og forening** (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud (indskud + tillægsbeløb, se [§ 4](#) (Indskud), [§ 15](#) (Pris)). Fællesmødet kan foretage regulering af andelene.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i [§§ 14](#) (Overdragelse) -[19](#) (Samlivsophævelse), ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b (se også [§ 3.2](#) (Andelshaver)).
- Belåning** (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Det betyder bl.a., at en andelshaver ikke kan overføre sit krav på andel i foreningens formue til tredjepart, sålænge aftale om salg af andelen ikke er ind

gået. Heller ikke fuldmagt til at modtage og kvittere for afregning af andelen kan videregives til tredjepart. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a (Indskud), ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

- Andelsbevis** (6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 **Boligaftale**

- (7.1) Foreningen skal efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

- Boligens brug** (7.2) Boligen må kun benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere og i øvrigt er tilladt af kommunen, tillade erhverv, der ikke medfører kundetraffic, ombygning af boligen og skiltning.

§ 8 **Boligafgift**

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Boligafgiften udgøres af en huslejedel og en fællesdel.
- 8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- Huslejedel** A) Den del af boligafgiften, der udgøres af huslejedelen fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6 (Andel).

- Fællesdel** B) Den resterende del af boligafgiften, fællesdelen, fordeles med lige store beløb pr. hoved (= pr voksen (medlem/sidestillet)).

- Betaling** (8.3) Boligafgiften betales månedligt senest den 5. hverdag. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge leje-loven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 **Vedligeholdelse**

- Andelshaver** (9.1) Andelshaver skal sørge for *vedligeholdelse* inde i boligen. Vedligeholdelsespligten omfatter eventuelle nødvendige *udskiftninger* af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. paneler, gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Andelsboligforeningen er ansvarlig for nødvendig *reparation* eller *udskiftning* i boligen af:
- toilet, badeværelsesfliser og -fuger
 - skjulte rør og elinstallationer
 - radiatorer, varmerør og varmeveksler inklusive termostat
 - vinduer, døre, altaner (udvendig vedligeholdelse)
 - trægulve, hvor det drejer sig om bræddernes generelle kvalitet
- Andelshaver har pligt til at *vedligeholde* disse områder og rapportere til vedligeholdelsesgruppen om eventuelle skader. (Se Bilag C: "Syn, vedligeholdelse og værdiansættelse af forbedringer af lejligheder i lbsgården").
- (9.2) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne (Se Bilag C: "Syn, vedligeholdelse og værdiansættelse af forbedringer af lejligheder i lbsgården").
- Foreningen** (9.3) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- Misligholdelse** (9.4) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. [§ 21](#) (Eksklusion).

§ 10 **Ændringer**

- Ansøgning** (10.1) Andelshaver kan udføre forbedringer eller ændringer i selve lejligheden uden at spørge bestyrelsen.
- Alle ændringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende lovgivning, som f.eks. opsætning af vægge, omlægning af el, nedtagning af hemse, flytning af radiatorer, fjernelse af døre m.m.
- Installering af nye el-kabler og ledninger skal foretages af en autoriseret og momsregistreret installatør.
- Omlægning af vand og varmerør skal foretages af en autoriseret og momsregistreret VVS-installatør.
- Har de to typer installatører været involverede, skal der foreligge dokumentation for omfanget af det arbejde, de har udført.
- Det foreskrevne standardudstyr skal altid være til stede i lejligheden ved salg – som f.eks. køkken, radiatorer, døre m.m.

Opsætning og nedtagning af vægge skal andelshaver altid anmelde til bygningsmyndighederne (BBR).

Andelshaver skal dokumentere ændringerne i et skema. Skemaet og eventuelle myndighedsgodkendelser skal afleveres til bestyrelsen ved opsigelse.

- Særlige hensyn** (10.2) Såfremt ændringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede, kan foreningen alene nægte godkendelse, hvis ændringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.
- Ønskes ændringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen lade ændringernes gennemførelse betinge af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Bestyrelsen kan stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 3 og stk. 4.
- Godkendelse** (10.3) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage ændringer af boligens ydre udtryk og funktionalitet eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt ændringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om ændring, såfremt den skønner, at ændringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at stride mod andre andelshaveres interesser. Andelshaveren kan i så fald bringe sit forslag op på fællesmødet.
- Adgang** (10.4) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtede til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre ændringen. Ændringen 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. Adgangen til boligen skal varsles med 4 uger.
- Standard** (10.5) Alle ændringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- Lovlighed** (10.6) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte ændringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11 **Fremleje**

- Omfang** (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2, 3 og 4.
- Betingelser** (11.2) En andelshaver er, når han eller hun har beboet boligen i mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud, såfremt andelshaveren er fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på 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 bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes.

Det er bestyrelsen, der afgør om ovenstående forhold gør sig gældende og dermed, om andelshaveren kan gives tilladelse til at leje eller låne sin bolig ud. Fællesmødet kan dispensere fra 11.2, selvom andelshaveren ikke har beboet boligen i et halvt år før udlejning eller udlåning.

- Godkendelse** (11.3) Fællesmødet skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, herunder fællesskabspligter, f.eks. deltagelse i madlavning og fælles vedligeholdelsesarbejder. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde boligen, både den del, andelshaver har ansvar for og den del, foreningen har ansvaret for, i sidste tilfælde omfatter vedligeholdelsespligten hovedsagelig rapportering af dysfunktion og af skader. Se Bilag C.
- Værelser** (11.4) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen. Fællesmødet kan fastsætte betingelser herfor.

§ 12 **Husorden**

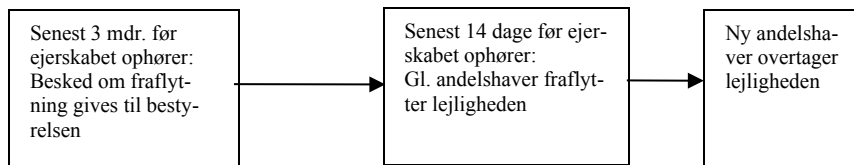
- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 12.3) Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

§ 13

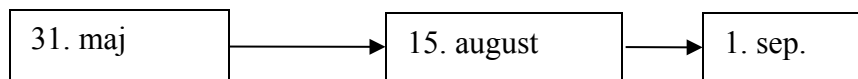
Varsling om fraflytning

Frist (13.1) Opsigelse skal være skriftlig og afleveres til bestyrelsen senest 3 måneder før fraflytning til den 1. eller 15. i en måned dog 4 måneder før, hvis juli og december indgår i den varslede periode. Sammen med opsigelsen afleveres skema med dokumentation for ændringer og forbedringer.

Fraflytning Den opsagte lejlighed skal fraflyttes senest fjorten dage før den nye andelshaver overtager lejligheden. Det påhviler den fraflyttende andelshaver at betale boligafgift (husleje, fælleshusafgift, varme) i de fjorten dage, lejligheden skal stå tom pga. syn, reparation m.m.



Eks:



Såfremt fællesmødet inden 3 måneders fristen i overensstemmelse med § 14.2 a) og b) (Overdragelse) har taget beslutning om, hvem der skal overtage andelen, kan overdragelsen finde sted inden den varslede fraflytning, hvis den fraflyttede ønsker det.

Når vilkårene er aftalt, sker en afregning som anført i § 16 (Fremgangsmåde).

Nye andelshavere Det påhviler bestyrelsen at finde relevante emner til nye andelshavere efter de retningslinier, der er opstillet i § 14.2 (Overdragelse) og forelægge disse for fællesmødet snarest muligt. Ved forelæggelsen skal bestyrelsen oplyse om, hvilke kriterier der er brugt i udvælgelsen af de mulige emner. En andelshaver, der ikke har opsagt sin lejlighed eller er ekskluderet, har overfor bestyrelsen og inden det beslutende fællesmøde mulighed for at nedlægge veto overfor ét og kun ét af bestyrelsens forslag til nyt medlem af foreningen. Et veto skal begrundes i andelshaverens tætte, personlige kendskab til det foreslåede medlem. Et veto står ikke i vejen for den udtrædende andelshavers mulighed for senere selv at anvise en ny andelshaver

Ind-/udflyttergruppe Bestyrelsen kan uddelegere opgaven til en midlertidig gruppe, en 'Ind- og udflyttergruppe'. Medlemmer af ind- og udflyttergruppen må ikke have personlige relationer til ansøgere.

Annoncering Såfremt det konstateres, at der ikke er tilstrækkeligt relevante emner på en eventuel ekstern interesseliste, skal bestyrelsen eller den af fællesmødet nedsatte ind-/udflyttergruppe indrykke annoncer så hurtigt som muligt.

Såfremt fællesmødet ikke inden 3 måneder (dog 4 hvis juli og december indgår i varselsperioden) efter modtagelsen af opsigelse har anvist en ny andelshaver, har den udtrædende andelshaver ret til selv at anvise den nye andelshaver. I dette tilfælde skal ny andelshaver ikke godkendes af fællesmødet.

Udvidet anvisningsfrist Såfremt 3 eller flere andelshavere indgiver opsigelse indenfor samme måned, udvides fællesmødets frist til at anvise en ny andelshaver efter § 14.2 a) og b) (Overdragelse) til 6 måneder.

§ 14 **Overdragelse**

- (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, overdrages andelen efter reglerne i § 14.2. Fællesmødet skal godkende den nye andelshaver.
- (14.2) Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i [§§19 - 20](#) om samlivsophør og udtrædelse af foreningen:

Intern venteliste

a) Andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste til en anden lejlighed, har fortrinsret i den rækkefølge, de er skrevet op til den pågældende ledige lejlighed. Bestyrelsen skal med opslag og e-mail ved fraflytters opsigelse oplyse foreningens øvrige medlemmer om den ledige andel. Andelshavere, der ønsker at overtage den ledige andel, skal give bestyrelsen skriftlig besked senest 1 uge efter bestyrelsens meddelelse om fraflytters opsigelse. Hvis en andelshaver ikke tager imod en tilbudt lejlighed, som han/hun står på ventelisten til, slettes han eller hun af ventelisten til samtlige lejligheder.

b) Er ingen ny andelshaver indtrådt fra intern venteliste, bestemmer fællesmødet, hvem der skal overtage andelen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til sælger efter reglerne.

Til sidestillet

- (14.3) En andelshaver kan efter fællesmødets godkendelse overdrage sin andel helt eller delvist til en sidestillet, der har haft fælles hustand med andelshaver i mindst 1 år i foreningen. Er der lyst pant i boligen, kan et sådant debitorskifte kun gennemføres ved kreditors skriftlige godkendelse. Kreditor kan kræve sig fyldestgjort, hvorved pengene skal ind over foreningens konto.

Overdragelse er fremstillet skematisk i [Bilag E](#).

§ 15 **Pris**

- (15.1) Prisen for andelen skal opgøres efter nedenstående retningslinier og godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal desuden godkende eventuelle aftaler efter § 15.2.

Værdi af andel

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes 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.

Prisfastsættelse

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 generalforsamlingen, og fællesmødet kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Væsentlige ændringer

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendom-

mens 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.

- Værdi af forbedringer B)** Værdien af forbedringer, jfr. § 10 (Ændringer), ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage ifølge ABF's sidst opdaterede håndbog. Værdien af forbedringer kan højst være 50 % af andelsværdien eksklusiv forbedringer. Opsætning og nedtagning af vægge sættes til værdien 0 (dog overgangsregel for vægge opsat i perioden 2006-14, jf. fællesmødebeslutning af den 27. november 2014.).
- Udeareal** C) Værdien af de til boligen hørende udvendige forbedringer og anlæg m.v. fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- Tilpasset løsøre** D) Værdien af inventar (tilpasset løsøre), der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- Stand** E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld be regnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- Værdiansættelse** (15.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den vejledende timesats for prisfastsættelse af eget arbejde¹, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- Løsøre** (15.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (15.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar (tilpasset løsøre) og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. (Hent Bilag H: Ændringer, skema)
- Uenighed** (15.5) Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig 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 ved overdragelse

- Skriftlig aftale** (16.1) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

¹Se ABF: <http://www.abf-rep.dk/om-abf/presse/nyheder/2015/nye-timesatser-for-vaerdien-af-eget-arbejde/>

Information til køber		Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
Vilkår for overdragelse	(16.2)	Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af fællesmødet, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, eventuelle udgifter ved inddragelse af skønsmand m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller kasserers ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
Overdragelsessum	(16.3)	Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
Afregning	(16.4)	Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.
Sikkerhed	(16.5)	Bestyrelsen er ved afregning overfor fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med købers 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. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 1 måned efter overtagelsen (se Bilag C: "Syn, vedligeholdelse og værdiansættelse af forbedringer af lejligheder i Ibsgården...")
Fejl og mangler	(16.6)	<p>Senest 14 dage efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne skriftligt til bestyrelsen påpege eventuelle skjulte eller oversete fejl og mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og fast inventar, der overtages i forbindelse med lejligheden.</p> <p>Foreningen skal gøre købers og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 1 måned efter overtagelsesdagen.</p> <p>Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan foreningen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.</p> <p>Under normale forhold vil Ibsgården tilbageholde 20.000 kr. af sælgers andel, uanset lejlighedstype, indtil lejligheden kan godkendes. I tilfælde, hvor udgift til genopretning forventes at overstige 20.000 kr, kan Ibsgården tilbageholde op til 50.000 kr, indtil lejligheden er godkendt. Dette skal i så fald godkendes af bestyrelsen.</p>
	(16.7)	Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er

modtaget fra køber.

§ 17 **Garanti for lån**

- Restance** (17.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt.
- Uberigtiget restance** Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan fællesmødet ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i [§ 21](#) om eksklusion.
- Långivers krav** (17.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da en derretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18 **Dødsfald**

- Partners ret** (18.1) I tilfælde af en andelshavers død har ægtefælle/registrerede partner ret til at fortsætte medlemskab af foreningen..
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinnsret i den nævnte rækkefølge
- Partner** A) Partner, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 6 måneder.
- Afdødes børn** B) Afdødes børn såfremt de har haft fælles husstand med afdøde indtil dødsfaldet.
- Overtagelsesfrist** (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, overdrages andelen efter reglerne i [§ 14.2](#) (Overdragelse, se også [Bilag E](#)).

§ 19 **Samlivsophævelse**

- Retten til boligen** (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen. .
- (19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andelen, har haft

fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Fortsættende partner (19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andelen gennem skifte eller overdragelse.

Overdragelse Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til [§ 19](#) stk. 2 finder [§§ 15](#) (Pris)-[16](#) (Fremgangsmåde) tilsvarende anvendelse.

Skifte Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder [§§ 15](#) og [16](#) tilsvarende anvendelse, dog bortset fra [§ 16](#) stk. 3 - 7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(19.3) Ønsker den andelsberettigede ikke at fortsætte medlemsskabet, overdrages andelen efter reglerne i [§ 14.2](#) (Overdragelse, se også [Bilag E](#)).

§ 20 **Opsigelse**

(20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i [§§ 14](#) (Overdragelse) - [19](#) (Samlivsophævelse) om overdragelse af andelen.

Opsigelse (20.2) Opsigelse indgives skriftligt til bestyrelsen. Sammen hermed afleverer andelshaver udfyldt skema over forbedringer og ændringer. Opsigelsen kan først godkendes, når skemaet er afleveret. Hvis en forbedring har krævet myndighedsgodkendelse, skal godkendelsen vedlægges skemaet.

Syn (20.3) Ved opsigelse synes boligen med henblik på en samlet vurdering af dens stand inklusive de i skemaet nævnte forbedringer og ændringer, der indgår i fastsættelsen af boligens pris.

Synet omfatter 2 syn, der gennemføres af en synsmand sammen med Ibsgårdens synsgruppe. Synet resulterer i en samlet rapport.

Købers frist (20.4) Køber har en frist på 2 uger efter overtagelsesdato til at påpege evt. skjulte/oversete fejl og mangler. Det skal ske skriftligt til synsgruppen. Bestyrelsen kan bemyndige synsgruppen til at tage beslutning om evt. udbedring og fordelingen af udgiften.

Se Bilag C: "Syn, vedligeholdelse og værdiansættelse af forbedringer af lejlighed i Ibsgård..."

§ 21 **Eksklusion**

(21.1) Fællesmødet kan ekskludere andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

Skyldigt indskud A) såfremt en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, og andelshaveren ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren,

Huslejerestance B) såfremt en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der

skal erlægges sammen med den (herunder skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti) og andelshaveren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren,

- Misligholdelse** C) såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods på krav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9 (Vedligeholdelse),
- Alvorlig gene** D) såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- Andelens pris** E) såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af fællesmødet,
- Brud på lejeleven** F) såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelevens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Ny andelshaver** (21.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer fællesmødet, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i [§ 16](#) (Fremgangsmåde). Ved overdragelse af andelsboligen finder [§ 14](#), stk. 2, litra A og B og [§ 15](#) (Pris) tilsvarende anvendelse. Ved eksklusion overdrages andelen efter reglerne i § 14.
- Fraflytters forpligtelser** (21.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af boligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre den samt udlevere nøgler til boligen og fælleshuset til bestyrelsen på det tidspunkt, bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af boligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i [§ 16](#) (Fremgangsmåde).

§ 22 **Generalforsamling**

- (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent og referent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, herunder vedligeholdelsesplan, til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg til bestyrelse
(til besættelse af følgende poster: formand, næstformand, sekretær, 1 suppleant, 1 menig. Se bestyrelsens konstituering § 26)
 - 7) Valg af kasserer

8) Valg til arbejdsgrupper.

9) Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller kasserer forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Indkaldelse m.v.

Generalforsamling	(23.1) Bestyrelsen indkalder til generalforsamlingen med mindst 14 dages varsel. Ekstraordinære generalforsamlinger kan bestyrelsen dog indkalde til med mindst 8 dages varsel.
Fællesmøde	Bestyrelsen indkalder til fællesmøder med 8 dages varsel. Både indkaldelser til generalforsamlinger, ekstraordinære generalforsamlinger og fællesmøder skal indeholde dagsorden for mødet.
Forslag	(23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. (23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, 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. Reglen gælder også fællesmøder.
Adgang	(23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Kasserer og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Reglen gælder også fællesmøder.
Stemmeberettigede	(23.5) Alle andelshavere eller husstandsmedlemmer, der kan sidestilles hermed, er stemmeberettigede, jf. dog § 24.2 og § 24.4. Fællesmødet træffer beslutning om, hvem der kan sidestilles med andelshavere. .
Fuldmagt	(23.6) En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Fuldmagten skal dateres, underskrives og angive, hvem der befuldmægtiges, og hvad der gives fuldmagt til. Fuldmagten afleveres til bestyrelsen senest ved mødets start.

§ 24

Flertal, generalforsamling

Simpelt flertal	(24.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/2 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
Kvalificeret flertal	(24.2) Forslag om <ul style="list-style-type: none">• vedtægtsændringer,• nyt indskud,

- regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgifterne,
- regulering af det indbyrdes forhold mellem husleje og fællesbidrag,
- iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, der kræver forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %¹,
- henlæggelse til sådanne arbejder, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og
- optagelse af lån², hvor fremtidig ydelse er usikker og/eller uden maksimum,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 3/4 af ja- og nej-stemmer.

Ny generalforsamling	Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget vedtages med et flertal på mindst 3/4 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
Vedtægtsændring	(24.3) Ændring af vedtægternes § 5 (Hæftelse) kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem, andelshaverne hæfter personligt.
Salg, opløsning	(24.4) Forslag 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 da forslaget vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
Stemmer pr andel	(24.5) Ved afstemning efter §§ 24.2 og 24.4 har hver andel to stemmer, uanset hvor mange der bor i andelen.

Flertal, fællesmøde

- (24.6) Beslutninger på fællesmøder træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal. Dog skal mindst halvdelen af foreningens husstande være repræsenteret. Er der ikke det tilstrækkelige antal husstande til stede, kan beslutningen træffes på det førstkommende fællesmøde uanset, hvor mange der er mødt op. Andre afstemningsregler gælder i de i §§ 24.1-24.5 nævnte tilfælde.
- (24.7) 1/3 af de fremmødte kan én gang forlange en beslutning udsat til et nyt fællesmøde.

Eksklusion	(24.8) Forslag om eksklusion 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 fællesmødet, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til nyt fællesmøde, og på dette kan da forslaget vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
-------------------	---

§ 25 **Dirigent m.v.**

(25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

¹ beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån

² Afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum

- (25.2) Sekretæren skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstiles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26

Bestyrelse

- (26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens og fællesmødets beslutninger.
- (26.2) Bestyrelsen består af mindst 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (26.4) Bestyrelsesmedlemmerne vælges for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (26.5) Generalforsamlingen vælger desuden, for et år ad gangen, en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (26.6) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg udover 2 år kan ikke finde sted, med mindre særlige omstændigheder taler derfor. Yderligere genvalg er ikke muligt.
- (26.7) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand, en sekretær, en suppleant, en menig og eventuelt en kasserer. Bestyrelsen udfærdiger et referat af konstitueringen. Referatet skal indeholde navne og adresser på bestyrelsesmedlemmerne.
- (26.8) 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 nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

Møder

- (27.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (27.2) Generalforsamlingen skal, hvis bestyrelsen foreslår det, fastsætte en forretningsorden for bestyrelsen.

§ 28

Tegningsret

- (28.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 **Administration**

- (29.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om de opgaver og beføjelser, fællesmødet har tildelt ham/hende.
- (29.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en professionel administrator, varetager bestyrelsen og kasserer ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (29.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til en sådan konto.
- (29.4) Bestyrelsen kan, efter fællesmødets bestemmelse, helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste(periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke sker, skal fællesmødet af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- (29.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30 **Regnskab**

- (30.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af kasserer og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1. januar til 31. december.
- (30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. [§ 15](#) (Pris). Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- (30.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter [§ 17](#) (Garanti for lån).
- (30.4) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31 **Revision**

(31.1) Generalforsamlingen eller fællesmødet vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32 **Udsendelse af årsrapport**

(32.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, herunder vedligeholdelsesbudget, udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling

§ 33 **ANTENNELAUGET IBSGA R DEN**

- (33.1) Medlemskab af Antennelaug et Ibsga r den, Himmelev, er frivilligt for andelshaverne.
- (33.2) Ved medlemskab har hver andel e n stemme ved antennelaugets generalforsamling og er at betragte som selvstændigt medlem af antennelaug et vedrørende hæftelse m.v., som beskrevet i antennelaugets vedtægter, som er vedlagt disse vedtægter.
- (33.3) Ved tilslutning til antennelaug et betales et indskud. Ved fraflytning overdrages indskuddet til den nye andelshaver. Sa fremt en andelshaver ikke er medlem af antennelaug et vil der i prisfastsættelsen af lejligheden ved salg blive fratrukket den udgift som en indmeldelse vil koste det pa gældende a r.

§ 34 **Opløsning**

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den _____

og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den _____

I bestyrelsen:

Historik

Disse vedtægter er godkendt på det ordinære fællesmøde den 23. april 1997.

Efterfølgende ændringer:

1997, okt: § 26 ændret på fællesmødet .

2000, maj: § 17.1 ændret på fællesmødet.

2000, sep: Ændret på fællesmødet. Ny § 17.2 tilføjet, hvorefter 17.2 blev 17.3 osv. - indtil 17.7 blev 17.8.

2001, feb: § 11.1 ændret på fællesmødet. Bilaget "Regler for fremleje ..." blevet ændret, således at fremlejer ikke længere har forret til at flytte ind i den fremlejede lejlighed. Nyt bilag med denne og evt. andre ændringer er under udarbejdelse/vedtagelse i efteråret 2001.

2005, jan: § 6.2, 6.3, 16.4, 16.7 og §18 ændret på fællesmøde på baggrund af lovændring om låntagning i andelsboliger.

2012, apr: ændret på generalforsamlingen. § 4.4 slettet, og hæftelsesbestemmelsen i § 5.2 blev ændret fra solidarisk til pro rata.

2015, feb: § 9.1, 9.3, 10.2, 14.5, 16.7, 16.8, 17.1, 33.1 og 33.3 er ændret på fællesmøde. Ændringerne vedrører syn, vedligeholdelse og værdiansættelse af forbedringer m.m., jvf beslutninger på fællesmøde 27. november 2014, samt bestemmelser vedrørende medlemskab af antennelaug.

2015, okt: Ny ABF-inspireret udgave vedtaget.

2016, apr, generalforsamling: ændringer i §2.6, §13.1, §14.2, §15.1C, §21.2, §26.6 og §32.1.