

VEDTÆGTER

FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

HEGNET



Marts 2026

Indholdsfortegnelse

§ 1 Andelsboligforeningen Hegnet.....	3
§ 2 Foreningens opløsning.....	3
§ 3 Foreningens bestyrelse.....	3
§ 4 Handel med en andelsbolig	5
§ 5 Fastsættelse af værdien for overdragessummen	6
§ 6 Fremgangsmåde for overdragelse.....	8
§ 7 Overdragelse af andel til samboende	10
§ 8 Dødsfald af en andelshaver	10
§ 9 Samlivsophør	11
§ 10 Medlemmer	11
§ 11 Hæftelse	12
§ 12 Andel	13
§ 13 Belåning af andelsbolig.....	13
§ 14 Boligaftale	13
§ 15 Boligafgift	14
§ 16 Eksklusion af en andelshaver	14
§ 17 Udlejning af andelsbolig	15
§ 18 Forandringer af boligen.....	16
§ 19 Vedligeholdelse	188
§ 20 Husorden	18
§ 21 Generalforsamlingen	199
§ 22 Digital kommunikation.....	211
§ 23 Administrator, regnskab og revision	222

§ 1 Andelsboligforeningen Hegnet	
1.1	Foreningens navn er Andelsboligforeningen ”Hegnet”. Foreningens hjemsted er Køge Kommune.
1.2	Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. Nr. 4BL Lellinge, beliggende Strædet 16-44, 4600 Køge, bebygget med andelsboliger.
1.3	Foreningen tegnes af formanden, næstformanden og minimum et bestyrelsesmedlem i forening.
§ 2 Foreningens opløsning	
2.1	Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
2.2	Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andelsindskud.
2.3	Ovenstående er vedtaget på foreningens konstituerende generalforsamling.
§ 3 Foreningens bestyrelse	
3.1	Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige drift af foreningen og udførelse af generalforsamlingens beslutninger, herunder valg af syn- og skønsmand, jf. i øvrigt pkt. 6.8.
3.2	Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, valgt på generalforsamlingen. Bestyrelsen skal altid udgøre et ulige antal. I bestyrelsens medlemmer medtælles suppleanter ikke. Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter.
3.3	Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

3.4	Formanden vælges af generalforsamlingen i ulige år for en 2-årig periode. Næstformanden vælges af generalforsamlingen i lige år, ligeledes for en 2-årig periode. Menigt medlem og suppleant til bestyrelsen vælges årligt af generalforsamlingen for en 1-årig periode. Genvalg for alle bestyrelsesposter kan finde sted. Bestyrelsen vælger på sit første møde efter generalforsamlingen, hvem der indtræder i vejlaugets formandskab, for samme periode som man er medlem af foreningens bestyrelse.
3.5	Hvis formanden fratræder i valgperioden, indtræder næstformanden i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis næstformanden fratræder i valgperioden, indtræder det menige bestyrelsesmedlem i rollen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis et menigt medlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen bliver mindre end 3, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådte valgperiode.
3.6	Indkaldelse til bestyrelsesmøder varetages af formanden eller i dennes forfald af næstformanden. Der afholdes bestyrelsesmøder, når formanden finder anledning, eller når minimum 1 medlem af bestyrelsen ønsker det. Bestyrelsen fastsætter selv antallet af møder.

3.7	Der skal skrives beslutningsreferat fra hvert bestyrelsesmøde, og referaterne skal fremlægges til godkendelse på næstkommende møde - alternativt godkendes de pr. mail af bestyrelsesmedlemmerne. Der skal være flertal for godkendelse af referatet. Referater skal omdeles til foreningens medlemmer og administrator.
3.8	Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Det er bestyrelsens kompetence ikke at have en forretningsorden. Foreligger der en forretningsorden, skal denne offentliggøres til medlemmerne og administrator.
3.9	Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag på bestyrelsesmødet, hvis denne har en interesse i sagens udfald. Det samme gør sig gældende for bestyrelsesmedlemmer, som kan have en beslægtet interesse i sagens udfald. Skulle en sådan situation med inhabilitet gøre, at bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, kan en eventuel suppleant få stemmeret i sagen.
3.10	Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
3.11	Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, udgør formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslaget.
§ 4 Handel med en andelsbolig	
4.1	Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med nedenstående stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse med fornøden saglighed og eventuel dokumentation gives.

4.2	Andelen overføres efter følgende rækkefølge, dog inden for bestemmelserne i §§ 7, 8 og 9. A) Andelshaveren indstiller en person, som har følgende relation: Barn, forældre eller en person, der har haft officiel fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år (folkeregisteradresse og bopæl), samt i henhold til arveloven. B) De øvrige nuværende andelshavere. Der omdeles tilbud om overtagelse, og gives 14 dages frist for tilbagemelding om interesse. Alle andelshavere er forpligtet til at svare inden fristen, også selvom man ikke er interesseret. Når alle nuværende andelshavere har svaret, anses fristen for udløbet. C) Person(er) opskrevet på interesselisten hos Waitly. D) Ved frit salg. Hvis der gøres brug af ejendomsmægler ved frit salg, afholder sælger udgiften. Sælger skal til enhver tid respektere ovenstående rækkefølge (A, B, C og D). Uanset om andelsboligen overdrages efter A, B, C eller D, skal køber godkendes af bestyrelsen, inden endelig overdragelse finder sted.
4.3	Foreningens interesseliste administreres af Waitly A/S og er under bestyrelsens ansvar. Det pålægges bestyrelsen at sikre, at Waitly A/S overholder databeskyttelsesforordningen, at der opkræves opnoteringsgebyr, og at vedtægternes § 4, stk. 2 overholdes.
§ 5 Fastsættelse af værdien for overdragessummen	
5.1	Prisen for andelen tager udgangspunkt i andelskronens værdi i det seneste regnskab, hertil lægges en eventuel værdi for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af den opgørelse, som udarbejdes af den fraflyttende andelshaver.

	I prisen for andelen fradrages eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand. Hvis en køber ikke kan acceptere handelsprisen, som er fastsat af syn- og skønsmand fsva. forbedringer mv. og godkendt af bestyrelsen, kan sælger vælge at ophæve handlen. Når der er opnået accept af handelspris mellem køber og sælger, under hensyntagen til stk. 5.2, overdrages boligen som beset.
5.2	Ved overdragelsen af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og vedligeholdelsesstanden med rimelighed kan betinge. Her henvises til foreningens seneste årsrapport fsva. foreningens formue mv.
5.3	Ved opgørelsen af forenings formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende værdier: A. Anskaffelsessum. B. Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriterer, og betaler den resterende købssum kontant. C. Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdi) med evt. regulering efter § 2 a i ”Lov om vurdering af landets faste ejendomme”. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
5.4	Til beløbene under § 5.3 A og C lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.
5.5	Generalforsamlingens beslutning er bindende, selvom en højere pris kunne opnås.

	Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.
5.6	Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse pga. alder og slitage.
5.7	Som følge af bekendtgørelse nr. 1151 af 29.11.2004, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1397 af 17.12.2004 og bekendtgørelse nr. 15 af 06.01.2002, skal andelsboligforeningen behandle anmodning om frigivelse af erklæringer i medfør af andelsboligforeningslovens § 4 a inden 3 uger fra modtagelsen. Da bestyrelsen har bemyndiget administrator til at afgive sådanne erklæringer, holdes foreningen skadesløs.
§ 6 Fremgangsmåde for overdragelse	
6.1	Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere følgende til køber: 1. et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, 2. andelsboligforeningens seneste årsregnskab, budget og nøgletal, 3. en opstilling over købssummens beregning, med specifikation af prisen for andelens udførte forbedringer og inventar, 4. kopi af rapporten fra syn- og skønsmand, 5. kopi af VVS-rapport og 6. kopi af EL-rapport. Udgifterne til udfærdigelse af nævnte rapporter afholdes af sælger.
6.2	Administrator sørger inden aftalens indgåelse for skriftligt at gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
6.3	Administrator udarbejder foreløbig overdragelsesaftale mellem køber og sælger. Honoraret til administrator for overdragelsessagen afholdes af sælger og køber med hver halvdelen. Administrator udarbejder tillæg til det eksisterende andelsbevis, der er afleveret til bestyrelsen, i forbindelse med et salg. Hvis en andelshaver

	har mistet sit originale andelsbevis, underskrives en erklæring om bortkomst, og administrator udarbejder erstatningsbevis og tillæg, der gives til ny køber i forbindelse med salg. Udgift for erstatningsbevis påhviler sælger.
6.4	Køber skal aflevere godkendelse af købesummen fra sit pengeinstitut til administrator inden for 6 hverdage efter aftalen er indgået.
6.5	Erhververen, samt alle vilkår for overdragelsen, skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 7 dage efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
6.6	Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat, og en eventuel overpris tilbagebetalt, hvis prisen overstiger, hvad der er tilladt.
6.7	Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og efter fradrag af evt. lån i pengeinstitut, jf. § 14, stk. 1, udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.
6.8	Inden boligen sættes til salg, skal boligen gennemgås af sælger og en syns- og skønsmand, udpeget af bestyrelsen, for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, eller eventuelle forbedringer, inventar og løsøre, der ønskes overtaget i forbindelse med boligen. Hvis syns- og skønsmanden finder forringelser i boligen, der er udslagsgivende for, om boligen kan handles til den fastsatte værdi i regnskabet, skal disse forringelser udbedres, inden boligen overdrages til køber. Der kan fx være tale om ulovlige installationer og ikke godkendte ændringer af boligens indre. Udbedringerne skal godkendes af syns- og skønsmanden inden overdragelsen. Udbedringer og udgift til syns- og skønsmand påhviler sælger. Der henvises til § 18, stk. 1.

	Rapporten udleveres til sælger og køber samt bestyrelsen. Hvis køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Udgiften til skønsmand afholdes af sælger.
6.9	Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og boligen, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 6.
§ 7 Overdragelse af andel til samboende	
7.1	En andelshaver er altid berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til en medandelshaver.
7.2	En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, og nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt inden 7 dage fra anmodningen om overdragelsen.
7.3	En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til en ægtefælle, som deler folkeregisteradresse med andelshaveren.
§ 8 Dødsfald af en andelshaver	
8.1	I tilfælde af at en andelshaver dør, og denne er eneste andelshaver af boligen, er den samboende ægtefælle, som på dødstidspunktet ikke står som andelshaver af boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
8.2	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 i § 4, stk. 2.
8.3	Boligen skal overtages efter disse regler, eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 6, stk. 8 tilsvarende anvendelse.
§ 9 Samlivsophør	
9.1	Ved ophør af samliv mellem ægtefæller/medandelshavere er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse, får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
9.2	Hvis en andelshaver/medandelshaver i forbindelse med ophør af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle/medandelshaver indtræde som fuldt medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. Ønsker ægtefælle/medandelshaver ikke at indtræde som fuldt medlem, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og boligen efter reglerne i § 4, stk. 2.
9.3	Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer fx myndige hjemmeboende børn, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
9.4	Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 4 - 7 om overførelse af andel.
§ 10 Medlemmer	
10.1	Som andelshaver kan man med bestyrelsens godkendelse optage 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. § 5.
10.2	Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte boligen. Ved benyttelse forstås, at andelshaveren flytter ind i

	boligen og tager denne i brug som bopæl til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Boligen kan således ikke benyttes som flexbolig mv., jf. dog § 17.
10.3	Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget boligen 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 boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforenings 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 overdragelsen af andelsboligen efter denne bestemmelse, finder § 4, stk. 2, tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
§ 11 Hæftelse	
11.1	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
11.2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, 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.

11.3	En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
§ 12 Andel	
12.1	Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
12.2	Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 4-9, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i andelsboligforeningslovens § 6.
§ 13 Belåning af andelsbolig	
13.1	Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for 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 tinglysningen af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, jf. også § 6 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for en eventuel vurdering af forbedringer m.v.
13.2	For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan administrator udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
§ 14 Boligaftale	
14.1	Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.
14.2	Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændring, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 15 Boligafgift	
15.1	Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, idet ydelsen på kreditforeningslånets fordeles i forhold til indskuddet.
15.2	Terminsydelser og forsikringer betales efter indskuddets størrelse, mens øvrige drifts- og fællesudgifter betales med 1/14.
15.3	For så vidt angår forhøjelse af boligafgiften, som følger indeksreguleringen af andelsboligforeningens pantegæld til kreditforeningen, er andelsboligforeningens bestyrelse dog til enhver tid berettiget til at forhøje boligafgiften.
15.4	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 de på generalforsamlingens fastsatte bidrag til boligafgiften.
§ 16 Eksklusion af en andelshaver	
16.1	En andelshaver kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen, såfremt andelshaveren: A: trods påkrav ikke betaler eventuelle 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 udløb af en fastsat frist, C: optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere D: i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller E: gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser, berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

16.2	Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 5. Ved overdragelsen af andelsboligen finder § 4, stk. 2, tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
16.3	Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for 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 § 5. Eksklusion kan kun ske med 3 måneders skriftlig varsel til den første i en kalendermåned.
§ 17 Udlejning af andelsbolig	
17.1	Der henvises generelt til § 10, stk. 2. En andelshaver kan kun fremleje sin bolig med bestyrelsens godkendelse. Der kan ikke ske udlejning via AirBnB eller tilsvarende.
17.2	Fremleje kan kun ske ved andelshaverens og lejers underskrivelse af en standardfremlejetilladelse, som foreningens administrator udarbejder. Det er en betingelse, at andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, institutionsanbringelse, studieophold, militærtjeneste eller midlertidig arbejdsmæssig forflyttelse. Dokumentation fra fx arbejdsgiver skal forelægges administrator. Fremleje kan således ikke

	tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende lejer på samme måde, som købere godkendes, jf. § 4.1. Der må ikke ske fremleje eller udlån, før bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Gebyr for udarbejdelse af fremlejetilladelsen betales af andelshaver og er at betragte som pligtig pengeydelse.
17.3	Fremleje kan kun finde sted, når en andelshaver har ejet andelen og beboet boligen i mindst to år.
17.4	Fremleje kan kun ske i perioder på op til i alt 2 år, inden for en samlet periode på 5 år. Et eksisterende lejemål kan ikke forlænges. Efter 2 års fremleje, kan ny fremleje først finde sted efter andelshaver på ny har beboet boligen i en ny periode på mindst 3 år.
17.5	Boligaftaget for lejer ifm. fremleje kan kun beløbe sig til foreningens officielle husleje for den berørte andel samt reelt forbrug af el, vand og varme.
17.6	Bestyrelsen kan dispensere fra reglen om maksimalt fremleje i 2 år, jf. stk. 4, hvis andelshaver er i en situation, hvor der kunne dispenseres efter lejelovens § 158.
§ 18 Forandringer af boligen	
18.1	En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og stk. 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt lovligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Det er tilladt at installere supplerende eller alternative energiforsyninger i forhold til de nuværende el-radiatorer, hvis energiforsyningen er installeret håndværksmæssigt korrekt. Hvis disse energiforsyninger involverer den ydre konstruktion af boligen, finder stk. 2 ligeledes anvendelse.

	Forandringerne skal forelægges bestyrelsen til orientering 3 uger forud for iværksættelsen. Bestyrelsen har kompetence til at nægte forbedringens udfærdigelse, hvis det kan begrundes i ændringer, der er til skade for boligens konstruktion (fx bærende væge, tagkonstruktion eller lign.), eller boligens generelle stand.
18.2	En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder handicapforanstaltninger, på konstruktionen af redskabsskure, carporte eller hegn i skel mod naboer, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Vurderer bestyrelsen at ændringen vil stride mod ovenstående, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen er uberettiget, typisk ved forlig eller dom. Farven på redskabsskure, carporte og hegn i skel skal i hele bebyggelsen have samme farve - pt. Saltgrøn (dækkende).
18.3	Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at anmelde eller godkende forandringers ansvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
18.4	Hvis der på generalforsamlingen er vedtaget regler for boligernes ydre, fx hegn, farve på tilbygninger, postkasser m.m., skal disse regler til enhver tid overholdes. Ønskes der fravigelser fra reglerne, skal bestyrelsen ansøges, jf. stk. 1 og 2. Det er bestyrelsens forpligtigelse, at det vedtagne regelsæt kendes af alle andelshavere.

§ 19 Vedligeholdelse	
19.1	En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. § 18, stk. 1. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør i andelsboligen, såsom fx udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HFI-relæ samt den indvendige del af døre og vinduer.
19.2	Den på generalforsamlingen vedtagne vedligeholdelsesplan for indvendig og udvendig vedligeholdelse skal til enhver tid overholdes. I vedligeholdelsesplan vil det fremgå, dog uden at være udtømmende, hvilke forpligtelser der påhviler hhv. andelshaver og foreningen. Ved tvivlsspørgsmål skal bestyrelsen altid kontaktes. For foreningens forpligtelser er bestyrelsen ansvarlig for, at arbejderne udføres. Det er bestyrelsens forpligtigelse, at den vedtagne plan kendes af alle andelshavere ved omdeling af opdateret plan.
19.3	Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
§ 20 Husorden	
20.1	Hovedprincipperne i foreningens husorden er, at beboerne udviser sund fornuft, hensyn overfor andre og foreningens ejendom. Støjende adfærd skal således ske under samme hensyn.
20.2	Det er ikke tilladt at holde fødevareproducerende husdyr eller dødbringende husdyr. Det omhandler fx høns, slanger, edderkopper, krybdyr m.fl.
20.3	I henhold til hundeloven, er det ikke tilladt at holde de i loven navngivne hunderacer.
20.4	Det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat per bolig.

	Hvis husdyrene er til alvorlig gene for de øvrige andelshavere, kan bestyrelsen efter maksimalt 2 uopfyldte påbud om efterrettelighed kræve, at husdyret afskaffes inden 4 uger. Efterkommes påbud om bortskaffelse ikke, kan det medføre eksklusion af foreningen.
§ 21 Generalforsamlingen	
21.1	Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, med følgende dagsorden: 1. Bestyrelsens beretning. 2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen. 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 4. Forslag. 5. Valg af bestyrelse. 6. Valg af administrator. 7. Valg af revisor. 8. Eventuelt.
21.2	Generalforsamlingen indkaldes 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 afholdelsen af ordinær generalforsamling, og om muligt ekstraordinær generalforsamling, skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. I ekstraordinære tilfælde fx ved fremleje kan datoen bekendtgøres ved mail.
21.3	Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller er oplyst til andelshaverne ved omdeling senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse.

21.4	Enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer har adgang til generalforsamlingen. Administrator og revisor samt husstandsmedlemmer har adgang til at deltage i og tage ordet til generalforsamlingen. Det er kun andelshavere eller et myndigt husstandsmedlem med fuldmagt, der har stemmeret til generalforsamlingen.
21.4	Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller anden andelshaver.
21.5	Ekstraordinær generalforsamling med angivelse af dagsorden kan afholdes når: • Det besluttet på generalforsamling. • Et flertal af bestyrelsens medlemmer forlanger det. • ¼ af medlemmerne af foreningen forlanger det. • Administrator forlanger det.
21.6	Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Administrator skriver beslutningsreferat for generalforsamlingen, og referatet skal være omdelt senest 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
21.7	Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal. Dog skal altid mindst 50 % stemmeberettiget medlemmer være til stede.
21.8	Ved beslutninger, hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer eller salg af fast ejendom, skal mindst ¾ stemmeberettiget medlemmer være til stede eller ved fuldmagt. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede ved generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling. På denne kan forslaget da

	endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
21.9	I overensstemmelse med Andelsboliglovens § 7, stk. 3, omhandlende afstemning om opløsning af andelsboligforeningen, skal 4/5 stemme for en opløsning, så nærværende vedtægter er i overensstemmelse med bestemmelsen i Andelsboligforeningslovens § 7, 2, stk. 2. Hvis 4/5 ikke har stemt for en opløsning, vil en opløsning således ikke kunne gennemføres.
§ 22 Digital kommunikation	
22.1	Foreningen (bestyrelse eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder fx meddelelser, forslag eller opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens intranet/hjemmeside eller ved anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
22.2	En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshaverens gældende e-mailadresse, såfremt en sådan haves. Andelshaveren skal sammen med udlevering af e-mailadressen underskrive et samtykke på, at bestyrelsen må opbevare e-mailadressen og dele den ud til de øvrige andelshavere i form af medlemsoversigten.
22.3	Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftligt besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte ved omdeling.
22.4	Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom. Indkaldelser til generalforsamling skal ligeledes omdeles i papirform, indtil alle andelshavere er omfattet af den digitale kommunikation.

§ 23 Administrator, regnskab og revision	
23.1	Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå andelsboligforeningens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
23.2	Bortset fra en mindre kassebeholdning, skal foreningens midler indsættes på en særskilte konto i et pengeinstitut. Træk på konti kan kun foretages med underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger fra medlemmer, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den af bestyrelsen anviste konto.
23.3	Bestyrelsen vælger en revisor til at føre og revidere årsregnskabet. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte revisor.
23.4	Det reviderede underskrevne regnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
23.5	Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen samt administrator, jf. §§ 21 og 23.
23.6	Revisor foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi, og om hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen, jf. § 5.
23.7	Revisor udarbejder en beregning af andelenes forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningsresultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

23.8	Regnskabsåret er kalenderåret, dog løber 1. regnskabsår fra andelsboligforenings stiftelse til udgangen af det kalenderår, hvori andelsboligforeningen er stiftet.
------	--

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 24. november 2025.

Berit Lindenskov Andersen, formand

Stig Hansen, næstformand

Peter Knudsen, bestyrelsesmedlem