



## **Vedtægter for andelsboligforeningen Fredenslund**



## Indhold

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

## § 1                    Navn og hjemsted

- Stk. 1                    Foreningens navn er Andelsboligforeningen Fredenslund.
- Stk. 2                    Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.
- Stk. 3                    Foreningen CVR-nr. er 71913619.

## § 2                    Formål

- Stk. 1                    Foreningens formål er at erhverve, eje, vedligeholde og administrere ejendommen matr.nr. 4015 og 4016, Udenbys Klædebo beliggende Fredensborggade 12-14 og Lundtoftegade 96.

## § 3                    Medlemmer

- Stk. 1                    Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2                    Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2 litra B, C, D og E, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3                    Bliver en udlejet andelsbolig ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre andelsboligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, idet ejendomsfunktionær ikke kan optages som medlem, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B, C, D og E tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

## § 4                    Indskud

- Stk. 1                    Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. 150 pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen. Fordelingstallet er fastsat på baggrund af andelsboligens størrelse i kvadratmeter, som fortegnet hos bestyrelsen ved stiftelsen.
- Stk. 2                    Indskuddet skal indbetales kontant.
- Stk. 3                    Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

## § 5                    Hæftelse

- Stk. 1                    Andelshaver hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2                    For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

**§ 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 overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. samt for udstedelse af andelsbevis eller erstatningsbevis.
- Stk. 4 På begæring af andelshaver udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

**§ 7 Benyttelse af 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, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og er tilladt efter kommunale forskrifter. Erhvervsmæssig fremleje af andelsboligen er ikke tilladt, idet der henvises til § 20, stk. 1, litra F.
- Stk. 2 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 3 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje boligen efter § 11.

**§ 8 Boligafgift**

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 4 Boligafgiftens betales månedligt forud den 1. bankdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

**§ 9 Vedligeholdelse**

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, elmålere, radiatorer, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer, termostater samt vandrette forsynings- og afløbsledninger fra afgreningen fra de lodrette fælles ledninger.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Vedtægter for AB Fredenslund. Vedtaget 20 maj 2019, med senere ændring d. 10. maj 2021, d. 11. maj 2023, d. 23. april 2024 og d. 23. april 2025.

- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, forbrugsmålere og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.
- Stk. 6 Til brug for andelsboligforeningens planlægning af kommende vedligeholdelse, skal udarbejdes vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen skal indhentes hvert 5 år, og skal indeholde vedligeholdelsesarbejder 10 år frem fra udarbejdelsesåret, og skal være udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende retningslinjer for vedligeholdelsesplaner.
- 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 andelshavers regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør, jf. § 20.
- Stk. 8 Tvivlsspørgsmål vedrørende denne bestemmelse afgøres af bestyrelsen.

#### § 9 A Fællesarbejdsdage

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.
- Stk. 2 På begæring af mindst 3 andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- Stk. 3 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

#### § 10 Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring, hvor autorisation er påkrævet, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert.
- Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

- Stk. 3 Vurderer bestyrelsen at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen eller påføre ejendommen skade, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberegtiget.
- Stk. 4 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 mindst 4 uger.
- Stk. 5 Bestyrelsen har ret til at føre tilsyn med andelshaverens udførsel af forandringer, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for forandringers lovlighed. I tilfælde, hvor andelshavers forandring omfatter arbejder, der er omfattet af de til enhver tid værende regler om autorisation ved el- eller VVS, skal andelshaver senest ved forandringens ibrugtagning dokumentere over for bestyrelsen, at arbejdet er lavet af en autoriseret fagmand. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggeslovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 6 Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed.
- Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden.
- Stk. 7 Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den køvende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den køvende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende andelshaver af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den køvende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere, herunder for hændelige skader.

## § 10 A Sammenlægning

- Stk. 1 Det er tilladt med bestyrelsens tilladelse at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. Bestyrelsens tilladelse kan først gives, når følgende betingelser er overholdt:
- Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.
  - Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsnet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
  - Der i øvrigt gennemføres byggetekniske indgreb, hvorefter andelsboligen fremstår som en enkelt bolig.
  - En sammenlagt andel kan højst have et kælder- eller loftsrum.
- Stk. 2 Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser. De to andelsboliger anses fra overtagelsesdagen som sammenlagte. Den sammenlagte andelsbolig anses i alle henseender, herunder i forhold til stemmeafgivelse på foreningens generalforsamling, jf. § 24, som én andel. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhververen.
- Stk. 3 Færdigmeldes byggearbejdet ikke inden normalt ét år fra overtagelsesdagen, kan bestyrelsen bestemme, at den erhvervede andel skal sælges, jf. § 16.

## § 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. Tilladelsen gives kun, 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 i minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. Andelshaver er ansvarlig for at sikre, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af dennes fremlejetager.
- Stk. 2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsfremleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed, må maksimalt være af 4 ugers varighed og skal sammenlagt højst udgøre 8 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsfremlejen underrettes om fremlejen. Andelshavers korttidsfremlejetager må ikke gives adgang til foreningens fællesvaskeri. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 3.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsfremleje i en periode på indtil 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 2.
- Stk. 4 Fremleje eller -lån af enkelte værelser, hvor andelshaver fortsat bebor andelsboligen, kan tillades af bestyrelsen på betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

## § 12 Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- Stk. 4 Andelshaverne ikke må ryge i deres lejligheder eller på foreningens indendørs fællesområder. Bestemmelsen finder tillige anvendelse for andelshavers gæster, husstandsmedlemmer og eventuelle lejere. Brud på denne bestemmelse vil kunne medføre eksklusion i henhold til vedtægtens § 20. Stk. 5. Andelshavere i foreningen i maj 2023 ved indførelsen af denne bestemmelse, samt disse husstandsmedlemmer, vil bibeholde deres ret til at ryge frem til det tidspunkt, hvor de sælger den andel de havde på vedtagelsestidspunktet. Indtrædende andelshavere vil være omfattet af nærværende bestemmelse og overtager ikke fraflyttende andelshavers rettighed.

## § 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:
- A) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til personer i lige op- og nedadgående linje, til papbørn og -forældre, til søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.  
Fortrinsret af denne bestemmelse kan enten ske med henblik på:
    - frigørelse af den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig
    - sammenlægning, jf. §10 A.
    - intern bytning

Ved intern bytning beholdes ancienniteten.

Ved overdragelse, hvor den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, skal den frigjorte andelsbolig tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B, C og derefter til en person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsforeningen, jf. litra D.

- C) Overdragelse sker dernæst til eksterne indstillet af en andelshaver. Bestyrelsen fører en liste over indstillingsret, idet hver andelshaver har indstillingsret til én lejlighed, således at den, der har været beboer i ejendommen længst går forud for de senere indflyttede. Får den indstillede lejligheden, rykker indstilleren ned til sidste plads på listen for indstillingsret.
- D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Foreningens ventelister skal være tilgængelige for andelshaverne.

Stk. 4 Såfremt andelsboligen overdrages efter vedtægternes §13 stk. 2 litra B, C eller D, skal der udarbejdes en salgsoptilling, der sættes på opslagstavlen i alle tre opgange samt på opslagstavlen i ProBo. Opslagene skal sidde i to uger, hvorefter salget følger bestemmelserne i §13.

Opslaget i opgange skal indeholde følgende: Salgsoptilling, herunder pris på lejligheden, pris for forbedringer og mangler, boligafgift mv. (både månedligt og årligt), kvadratmeter og antal værelser, dato for opsættelse og indstillingsfrist (2 uger efter opsættelse), kontaktoplysninger ift. fremvisning og rekvirering af vurderingsrapporter.

## § 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 højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til en pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære 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.

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.
- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) 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 konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligernes Fællesrepræsentation som vejledende, idet altaner ikke afskrives. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, eksl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftale vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af køber. Forud for vurderingsmandens vurdering skal der forelægge el- og vvs-

eftersynsrapporter, idet eventuelle ulovlige installationer skal være udbedret inden overtagelsesdagen. El- og vvs-eftersynsrapporter betales af køber.

- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre, eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, er parterne forpligtede til at søge uoverensstemmelsen løst ved forhandling, mediation eller lignende. Fører dette ikke til en løsning, afgøres sagen efter dansk rets almindelige regler.

## § 15 Fremgangsmåde

- Stk. 1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal køber af sælger have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af det relevante ressortministerium, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Køberen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodningen. For nøgleoplysningskema om andelsbolig til salg udløber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. 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 kan kræve et gebyr for udarbejdelsen af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at køber refunderer udgifter til el- og VVS-eftersynsrapporter samt udbedring af eventuelle ulovlige eller mangelfulde installationer, bevarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 3 måneder før overtagelsesdagen, skal køber, såfremt sælger stiller krav herom, på senest 10 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne, såfremt overdrageren skriftligt har taget forbehold herom. Det deponerede eller 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 Snavest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen 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 mangelindsigelse i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler og efterfølgende inden for rimelig tid tager skridt til retsforfølgning, 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 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16 Ubenyttede boliger

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

## § 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 familie i lige op- og nedadstigende linje samt afdødes papbørn og -forældre.
- C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

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

Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B, C og D og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen 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. 3-8 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. 6,
- C) groft overtræder foreningens husorden, og forholdet i øvrigt er af en sådan karakter, at andelshaverens fraflytning er påkrævet,
- 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) overlader andelsboligen helt eller delvis til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil efter § 11, og trods indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- G) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- H) I strid med foreningens vedtægters § 12, stk. 1 holder dyr, og ikke inden 1 år fra udstedelsen af et påkrav om ophør fra bestyrelsen har bragt forholdet til ophør.

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, C og D 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 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 § 15.

## § 21 Digital kommunikation

Stk. 1 Bestyrelsen eller administrator kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen og administrator til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

Vedtægter for AB Fredenslund. Vedtaget 20 maj 2019, med senere ændring d. 10. maj 2021, d. 11. maj 2023, d. 23. april 2024 og d. 23. april 2025.

- Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev. Foreningen kan kræve gebyr for fremsendelse af skriftlige dokumenter, jf. stk. 1, ved almindeligt brev.
- Stk. 4 Eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

## § 22                    Generalforsamling

- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
- 1) Valg af dirigent og referent.
  - 2) Bestyrelsens beretning.
  - 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, centrale økonomiske nøgleoplysninger samt godkendelse af årsrapporten.
  - 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan, herunder drøftelse af fremtidige, større vedligeholdelsesarbejder.
  - 5) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
  - 6) Forslag.
  - 7) Valg.
    - a. Forperson
    - b. Bestyrelse
    - c. Suppleanter
  - 8) 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.
- Stk. 4 Digital generalforsamling
- A.** Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamling alene afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde (digital generalforsamling), jf. litra. C-D. Beslutningen skal indeholde oplysning om, hvordan digitale systemer og medier anvendes i forbindelse med deltagelse i generalforsamlingen.
- B.** Beslutningen efter litra A kan alene træffes, såfremt en fysisk generalforsamling ikke kan afholdes som følge af force majeure, herunder ved myndighedspåbud.
- C.** Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer og medier, som anvendes ved en digital generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig til digital deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.
- D.** Det er en forudsætning for afholdelse af en digital generalforsamling, at foreningens bestyrelse drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i, ytre sig samt stemme på

generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, som deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt resultatet af afstemningerne.

### § 23 Indkaldelse m.v.

- Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt samt ved opslag i opgangen 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 forpersonen 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 give fuldmagt til en myndig person, herunder en personlig repræsentant. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

### § 24 Vedtagelse

- Stk. 1 Der må på generalforsamling ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.
- Stk. 2 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 3, 4 eller 5, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 3 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 lån med afledte finansielle instrumenter, herunder renteswapaftaler m.v., 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. 4 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. 5 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

### § 25 Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

- Stk. 2 Der skal skrives beslutningsreferat for generalforsamlingen. Referatet om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## § 26 Bestyrelse

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 2 Bestyrelsen skal påse, at foreningens daglige drift foregår på tilfredsstillende måde, taget andelsboligforeningens forhold i betragtning, herunder ved at indhente vedligeholdelsesplan jf. § 9, og i øvrigt i overensstemmelse med nærværende vedtægt.
- Stk. 3 Såfremt andelsboligforeningen udlejer lejemål, som blev overtaget fra udlejer ved stiftelsen, skal udlejningen af disse foregå på markedskonforme vilkår, herunder til en leje, der ikke står i væsentligt misforhold til det almindelige niveau på markedet.

## § 27 Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en forperson og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Forpersonen vælges af og blandt bestyrelsens medlemmer på bestyrelsens konstituerende møde.
- Stk. 3 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 forperson, næstforperson, en sekretær og eventuelt en kasserer. Er der ved konstitueringen stemmelighed om valg af forperson, sker valget ved lodtrækning mellem de interesserede bestyrelsesmedlemmer.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved forpersons fratræden fungerer næstforpersonen i forpersonens sted indtil bestyrelsen kan konstituere sig påny. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fire, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 28 Bestyrelsesmøder

- Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af forpersonen eller, i dennes forfald, af sekretæren, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen, administrator eller revisor begærer det.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når forperson eller næstforperson samt to øvrige bestyrelsesmedlemmer er til stede.
- Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør forpersonens 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 underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

**§ 29 Tegningsret**

Stk. 1 Foreningen tegnes af forpersonen og ét bestyrelsesmedlemmer i forening, eller af næstforpersonen og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

**§ 30 Administration**

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

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

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

Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger. Bestyrelsen skal påse, at bogføring sker på en måde, der efter andelsboligforenings forhold er tilfredsstillende, og skal løbende modtage underretning fra administrator, eller såfremt en sådan ikke er valgt kassereren, om foreningens finansielle forhold.

Stk. 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.

**§ 31 Årsrapport**

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

Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

**§ 32 Revision**

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

Stk. 2 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget stilles til rådighed for andelshaverne på foreningens hjemmeside samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

**§ 33 Opløsning**

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

Vedtægter for AB Fredenslund. Vedtaget 20 maj 2019, med senere ændring d. 10. maj 2021, d. 11. maj 2023, d. 23. april 2024 og d. 23. april 2025.

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 for AB Fredenslund. Vedtaget 20 maj 2019, med senere ændring d. 10. maj 2021, d. 11. maj 2023, d. 23. april 2024 og d. 23. april 2025.

## Definitioner

I nærværende vedtægter forstås:

- ved husstand ægtefæller, registrerede partner, samlevende kærester, hjemmeboende børn under 18, herunder "delebørn", stedbørn og plejebørn, samt andre, med et sådant gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold at de i henhold til den gældende retspraksis betragtes som en del af husstanden i lejer- og andelsforhold.
- ved fremleje overgivelse af brugsretten til hele andelsboligen eller enkeltrum i denne, helt eller delvist, til en tredjemand uden for andelshavers husstand mod vederlag (betaling af leje, enten ved penge eller andet).
- ved fremlån overgivelse af brugsretten til hele andelsboligen eller enkeltrum i denne, helt eller delvist, til en tredjemand uden for andelshavers husstand uden vederlag.
- ved familiekøb den situation, hvor køber erhverver andelen med henblik på fremleje af andelsboligen til et familiemedlem, og således ikke flytter ind i boligen.
- ved andelshavers papbørn personer, der, på tidspunktet for andelshavers køb af andelsboligen, for så vidt angår familiekøb, for andelshavers overdragelse af boligen, for så vidt angår overdragelser, på tidspunktet for andelshavers dødsfald, for så vidt angår overtagelse af andelsboligen, var barn af andelshavers ægtefælle, registrerede partner eller samlever af mindst 1 års varighed.
- ved forandringer varige ændringer af andelsboligens byggetekniske, elektriske, kloak- eller vandmæssige installationer osv.
- ved forbedringer arbejder, der øger brugsværdien af boligen, eksempelvis ved at tilføre boligen nye installationer, eller værdiforøgelsen forårsaget af forøget brugsværdi af allerede eksisterende installationer i forbindelse med vedligeholdelse.
- ved særlige tilpasset eller installeret inventar faste og/eller flytbare genstande bekostet af andelshaver, der enten er købt særskilt til boligens særlige forhold og dimensioner, og således ikke meningsfyldt man benyttes andetsteds, eller er installeret i boligen, og ikke uden væsentlige omkostninger eller uden væsentligt at beskadige inventar eller boligen kan fjernes fra boligen.
- ved væsentlige ændringer, if. §§ 14 og 15, ændringer, der i henhold til gældende ret og de til enhver tid gældende retningslinjer for god regnskabskik må betegnes som væsentlige.
- ved eksklusion andelshaverens eksklusion fra andelsboligforeningen med den dertilhørende fratagelse af andelshaverens brugsret til boligen samt fratagelsen af andelshaverens demokratiske rettigheder såsom deltagelse i og stemmeret på foreningens generalforsamling. Andelshaveren beholder dog ejerskabet af andelen, med de dertil hørende forpligtelser såsom betaling af boligafgift, indtil overdragelse af boligen i medfør af vedtægternes § 20, stk. 2.
- ved højeste myndighed, if. § 21, at generalforsamlingen kan træffe beslutning om alle forhold vedrørende andelsboligforeningen. Kun hvor vedtægtens bestemmelser eller ved gyldig generalforsamlingsbeslutning konkret bemyndiger bestyrelsen, kan denne træffe beslutninger og indgå retshandler med virkning for foreningen.
- ved nødvendigt, if. § 23, at generalforsamlingens formål ellers ville forspildes, eller at foreningen ved overholdelse af vedtægternes almindelige varsel vil lide et ikke-ubetydeligt økonomisk tab.
- ved daglig ledelse, if. § 26, at bestyrelsen er bemyndiget til at forstå foreningens sædvanlige og daglige drift, samt til at træffe beslutninger, som sædvanligvis påhviler en bestyrelse i en andelsboligforening, set i forhold til foreningens størrelse og driftens generelle kompleksitet.
- ved administrator en juridisk eller fysisk person, der påtager sig at varetage foreningens daglige drift efter aftale med foreningens bestyrelse. Det skal bemærkes, at foreningens bestyrelse stadig har ansvaret for foreningens daglige drift over for foreningen.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 23. april 2025

Vedttaget 20 maj 2019, med senere ændring d. 10. maj 2021, d. 11. maj 2023, d. 23. april 2024 og d. 23. april 2025.

I bestyrelsen:

Signeret med MitID

# List of Signatures, page 1/1

Kasper Bøgh Pedersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Kasper Bøgh Pedersen  
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Fredenslund (100-072)  
ID: d7b7f6e8-0a87-4c55-8540-c4402b76200f  
Tidspunkt for underskrift: 2026-02-12 14:04  
Underskrevet med MitID

Daniel Burgaard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Daniel Baastrup Burgaard  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Fredenslund (100-072)  
ID: 9beb5fd0-dea8-483c-94c3-cea5129130f9  
Tidspunkt for underskrift: 2026-02-12 13:21  
Underskrevet med MitID

Anna Wulff Westergaard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Anna Wulff Westergaard  
Rolle: Sekretær På vegne af A/B Fredenslund (100-072)  
ID: cbd88542-92a4-4e58-8639-0081e0c7cfac  
Tidspunkt for underskrift: 2026-02-14 14:39  
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: f5ec72bf-1299-4acc-8d59-90677ce397e7