

VEDTÆGTER FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

SENIORBO NØRREMARKEN

HJORTEVEJ 25 - 41

Indholdsfortegnelse

§ 01: Navn og hjemsted

§ 02: Matrikelbetegnelse

§ 03: Optagelsesvilkår

§ 04: Indskud

§ 05: Hæftelse

§ 06: Andel

§ 07: Boligaftale

§ 08: Boligafgift

§ 09: Vedligeholdelse

§ 10: Forandringer

§ 11: Fremleje

§ 12: Husorden

§ 13: Overdragelse

§ 14: Pris

§ 15: Fremgangsmåde ved overtagelse

§ 16: Ubenyttede boliger

§ 17: Dødsfald

§ 18: Samlivsophævelse

§ 19: Opsigelse

§ 20: Eksklusion §

21: Ledige boliger

§ 22: Generalforsamling § 23:

Indkaldelse mv.

§ 24: Flertal

§ 25: Dirigent mv.

§ 26: Bestyrelse

§ 27: Bestyrelsesmedlemmer

§ 28: Møder

§ 29: Tegningsret

§ 30: Administration

§ 31: Regnskab

§ 32: Revision

§ 33: Årsregnskab

§34 Opløsning

VEDTÆGTER

For

ANDELSBOLIGFORENINGEN

SENIORBO NØRREMARKEN

§ 1

- 01.01** Foreningens navn er Seniorbo Nørremarken
01.02 Foreningens adresse er Hjørtevej 25 – 41, 7100 Vejle

§ 2

- 02.01** Foreningens matrikeladresse er NØRREMARKEN, VEJLE JORDER 54 AT

§ 3

- 03.01** Som andelshaver kan der med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beror eller samtidig med optagelsen, flytter ind i en af foreningens boliger og erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg, og som på indflytningstidspunktet er fyldt 60 år. Bestyrelsen kan dispensere fra aldersbestemmelsen.

§ 4

- 04.01** Indskud udgør et beløb svarende til:

Kr. 367.800,00 for boligtype A på 94m²

Kr. 401.509,00 for boligtype B på 115 m²

§5

- 05.01** Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk.2.
- 05.02** 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 håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, hvis kreditor har taget forbehold herom.
- 05.03** En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- 06.01** Enhver andelshaver har andel i foreningens formue i forhold til vedkommendes indskud. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
- 06.02** Enhver andelshaver har ret til at pantsætte sin friværdi i sin andelsbolig, uanset låneformål. Andelshaveren kan dermed stille sin andel som sikkerhed for lån i bank eller pengeinstitut. Andelshaveren kan dog ikke optage kreditforeningslån, da det fortsat kun er foreningen, der kan pantsætte foreningens ejendom. Lånet kan ikke overstige 80% af pantets værdi.
- 06.03** Pantet omfatter andelshaverens andel i andelsboligforeningens formue og endvidere værdien af forbedringer samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Pantet omfatter og udlodninger af foreningens formue, lejeindtægter mv.

§ 7

- 07.01** Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 07.02** En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

- 08.01** Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper: Huslejustreguleringer sker efter en model, hvor man bruger procenter.
- Det samlede boligareal er 972 m².
- Når budgettet er kendt, fordeles udgifterne ligeligt på disse kvm. Således, at der fremkommer en gennemsnitlig kvadratmeterpris. Denne pris reduceres med 1% for huse på 115 m², og den sættes op med 1% for huse på 94 m².
- 08.02** De enkelte andelshaveres forbrug i huset betales udenom foreningen, fx vandafledningsafgift, el, vand, varme, antenne, indboforsikring samt udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af boligen i overensstemmelse med det i § 9 anførte.

§ 9

- 09.01** En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af varmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenbordet. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 09.02** En andelshaver er desuden forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- 09.03** En andelshaver har pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 09.04** Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og carporte samt fællesanlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 09.05** Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel. Jfr. 21.

§ 10

- § 10.01** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. 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.
- § 10.02** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- § 10.03** Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i Andelsboligforeningen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

§ 10.04 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan end videre betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

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

§ 10.05 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

§10.06 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 10.07 Hvis en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

§ 10.08 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 11

11.01 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og 3.

§ 12

12.01 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, mv.

§ 13

- 13.01** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidigt med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.02** Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge, forudsat at de generelle betingelser i § 3, stk. 1 er opfyldt:
- A:** Dersom nogen i foreningen vil bytte bolig, kan det lade sig gøre umiddelbart.
- B:** Andre personer, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, som f.eks. børn eller en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- C:** Til andre interesserede fremsender bestyrelsen i god tid meddelelse og nødvendig oplysning om den pågældende bolig til de på interesselisten opførte navne. De vil herefter alle frit kunne ansøge om at komme i betragtning.
- D:** Hvis der ikke fremkommer en seriøs tilkendegivelse af interesse for at overtage omtalte bolig, vil den blive sat til salg.

§ 14

- 14.01** Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A:** Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens 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. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. Andelsboligforeningslovens regler herom.

- B:** Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Hvis andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C:** Værdien af forbedringer og beplantning mv. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D:** Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E:** Hvis boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

14.02

Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. Avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Hvis boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter Lita A under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normallevetid.

14.03

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

14.04

Hvis der opstår uenighed mellem sælgeren, køberen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og derefter udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved afgiften.

§ 15

15.01

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal følgende dokumenter og nøgleoplysninger udleveres eller gøres tilgængelige for køber:

- Andelsboligforeningens vedtægter

- Seneste årsregnskab og budget
- Referat af seneste ordinære generalforsamling og evt. senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Evt. vedligeholdelsesplan
- Energimærkning for ejendommen
- Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen
- Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg
- Erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i oplysningerne siden sidste godkendte regnskab, eller senest udfyldte oplysningsskema fra andelsboligforeningen
- Centrale økonomiske nøgleoplysninger
- Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris)

§ 15

- 15.02** Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformulering. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr.
- 15.03** Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Ved afregningen er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af eventuelt garanteret lån, så garantien kan frigives.
- 15.04** Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Hvis afregning sker inden fraflytning er foreningen desuden berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.05** Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Hvis køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

15.06 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

§ 16

17.01 Har en andelshaver 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 andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 17

18.01 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.02 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A: Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B: Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C: Afdødes børn.

D: Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død. Køberen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.03 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18.04 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i en måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18

- 19.01** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.02** Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 19.03** Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen 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 § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefællers overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

- 20.01** En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 20

- 21.01** I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.
- A:** Hvis en andelshaver trods påkrav ikke betaler resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B:** Hvis en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4.
- C:** Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelsespligt inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 9.
- D:** Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E:** Hvis en andelshaver i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

- F:** Hvis en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter Lejelovens bestemmelse berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
- 21.02** Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der henvises til bestemmelserne i § 17.

§ 21

- 22.01** I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Hvis ingen andelshaver indstilles, afgør bestyrelse frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 22

- 23.01** Foreningen højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.02** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent
 - 2) Bestyrelsens beretning
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag
 - 6) Valg
 - 7) Eventuelt
- 23.03** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator eller formanden forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

- 24.01 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 afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- 24.02 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.03 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.04 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.05 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 24

- 25.01 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger, som nævnt i § 25 stk. 2-4. Dog skal altid mindst 7 ud af 9 mulige stemmer være repræsenteret.
- 25.02 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, 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 ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 25.03 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

- 25.04 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 25

- 26.01 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.02 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlings afholdelse.

§ 26

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

§ 27

- 28.01 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4-6 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.02 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- 28.03 De øvrige bestyrelsesmedlemmer (4-6 stk.) vælges for 1 år ad gangen.
- 28.04 Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.05 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Genvalg kan finde sted, Generalforsamlingen kan tillade, at der til bestyrelsen vælges 1 person uden for andelshaverkredsen med interesse for foreningen.
- 28.06 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og sekretær.
- 28.07 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. Ved formandens fratrædelse fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

28.08 **Andelsboligforeningens repræsentant i områdets grundejerforening skal tillige være bestyrelsesmedlem.**

§ 29

29.01 **Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, hvis vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.**

29.02 **Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.**

29.03 **I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.**

§ 29

30.01 **Foreningen tegnes af for manden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.**

§ 30

31.01 **Generalforsamlingen kan vælge en advokat 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 opgave og beføjelse.**

31.02 **Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.**

31.03 **Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en konto i et pengeinstitut, hvorfra der kun skal kunne foretages hævning ved hævning af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra foreningens nuværende og kommende medlemmer skal ske direkte til ovennævnte bankkonto.**

31.04 **Bestyrelsen indstiller hvert år til generalforsamlingen om bogholderi og administration skal overlades til et bestyrelsesmedlem, en ekstern revisor eller en regnskabsfører.**

31.05 **Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.**

§ 31

- 32.01** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og helle bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. oktober til 30. september.
- 32.02** I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.03** Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 32.04** Hvert år kan der i regnskabsopgørelsen henlægges et beløb i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32

- 33.01** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33

- 34.01** Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidigt med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34

- 35.01** Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.02** Efter realisation af foreningens aktivet og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse,