

## **VEDTÆGTER**

for

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SENIORBO FRISENHOLT**

### **§ 1.**

#### **Navn og hjemsted**

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Århus Kommune.

### **§ 2.**

#### **Formål**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen parcel 1b af matr.nr. 14 i m.fl. Ingerslev by, Tiset – nu matr.nr. 11 b Ingerslev by, Tiset.

### **§ 3.**

#### **Medlemmer**

- 3.1. Som andelshaver kan optages seniorer uden hjemmeboende børn.

Ved tildeling og godkendelse til en af de af foreningen tilhørende boliger, skal det til enhver tid fastsætte indskud med eventuelt tillæg erlægges af andelshaver. Det er en betingelse, at en tildelt bolig, bebos af andelshaver selv.

Foreningens bestyrelse skal altid godkende ny andelshaver.

- 3.2. Ved "beboelse" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3. Ved "flytte ind" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

#### **§ 4. Indskud**

- 4.1. Indskud udgøres af ordinært andelsindskud samt et ekstraordinært andelsindskud der for alle boligtyper andrager kr.: 15.000,-

Andelsindskud for de enkelte boligtyper udgør:

		ordinært indskud	ekstraordinært indskud	I ALT
Boligtype AX	(114m <sup>2</sup> )	kr. 417.090,26	kr. 15.000,00	kr. 432.090,26
Boligtype A	(105m <sup>2</sup> )	kr. 384.162,08	kr. 15.000,00	kr. 399.162,08
Boligtype E	( 98m <sup>2</sup> )	kr. 351.233,90	kr. 15.000,00	kr. 366.233,90
Boligtype C	(82 m <sup>2</sup> )	kr. 300.012,29	kr. 15.000,00	kr. 315.012,29

- 4.2. Indskuddet skal indbetales kontant.

#### **§ 5. Hæftelse**

- 5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter indflytning i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, uanset stk. 1, personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### **§ 6. Andel**

- 6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
- 6.4. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt fra nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19.

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

### **§ 7. Boligaftale**

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

### **§ 8. Boligafgift**

- 8.1. Boligaftigens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligaftigens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til det samlede antal boligkvadratmeter med hensyn til ydelsen på realkreditlånet, hvorimod udgiften til drift betales pr. bolig med lige stort beløb pr. bolig.

### **§ 9. Vedligeholdelse**

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
- 9.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Beboerne i boligerne 27,29, 31, 33, 35, 37, 39 ,7, 9, 11 og 13 har råderet over de arealer nord for husene, der oprindeligt var projekteret som græsplæne. Arealerne kan beplantes efter ønske under forudsætning af, at beplantningen ikke er til gene for færdslen på vejen, og at forpligtelsen til vedligehold overgår til andelshaveren. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealer og for fælles eller egne hegn.
- 9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb kan bestyrelsen for andelshaverens regning lade arbejdet udføre og andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

## **§ 10. Forandringer**

- 10.1. Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i boligen, herunder at opføre udestuer, alternativt overdækkede terrasser i henhold til de vedtagne retningslinjer herfor. Enhver forandring skal seneste 3 uger inden den bringes til udførelse anmeldes for bestyrelsen. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, hvilket skal ske senest 14 dage efter anmeldelsen. Indsigelsen betyder, at iværksættelse af forandringen skal udskydes indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Det er andelshaverens ansvar at evt. udestuer og overdækkede terrasser er forsikrede. Bygningsdelen tilføjes den oprindelige police, og den enkelte andelshaver betaler tillægspræmien.

- 10.2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller 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 omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.3. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
- 10.4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

## **§ 11. Fremleje**

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

- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, 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, så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.

### **§ 12. Husorden**

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Andelshaverne kan anskaffe sig et husdyr, hvis dyret ikke er til gene for øvrige beboere.
- 12.3. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

### **§ 13. Overdragelse**

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaver berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2. 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.
- De øvrige andelshavere i foreningen orienteres, når en andelsbolig bliver ledig.
- 13.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A. En person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i en bolig i Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt i mindst de seneste 12 måneder før overdragelsen.
- B. Nuværende andelshavere i foreningen, der ønsker en anden andelsbolig i foreningen og i øvrigt er indtegnat på en venteliste hos bestyrelsen.

Bestyrelsen fører venteliste over nuværende andelshavere, der ønsker en anden bolig i foreningen. Den, der er indtegnat først på ventelisten, går forud for senere indtegnede.

Når en nuværende andelshaver bliver tilbudt en ledigblevet bolig i foreningen, har nuværende andelshaver en frist på 14 dage til at meddele bestyrelsen, hvorvidt nuværende andelshaver ønsker den ledigblevne bolig eller ej.

- C. Såfremt bestyrelsen vælger at føre interesseliste over personer, der ønsker at blive andelshaver i foreningen, kan bestyrelsen frit vælge fra interesselisten og træffe beslutning om, hvem fra listen, der skal have tildelt en ledige bolig.
- D. Andre personer der er indstillet af en andelshaver i foreningen. Der skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Bestyrelsen træffer afgørelse om, hvem af de indstillede kandidater, der skal have boligen tildelt.

#### **§ 14. Pris**

- 14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 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. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, så som køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
  - C. Værdien af forbedringer og beplantninger m.v. 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. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende.

- 14.3. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.
- 14.4. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig 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 aftalte vilkår.
- 14.5. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre m.m. sker på grundlag af en opgørelse (dokumenterede udgifter) udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Arbejder forudsættes lovligt opført både hvad angår andelsboligforeningens forudgående godkendelse og bygningsmyndighedernes accept. Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført. Afskrivninger på forbedringer følger Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations retningslinjer for afskrivning.
- 14.6. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges een part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 15. Fremgangsmåde**

- 15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, senest årsregnskab og budget samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsestand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen 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.

- 15.3. Overdragelsessummen berigtiges senest 8 dage efter tegningsaftalens underskrift ved garantistillelse eller kontant deponering af købesummen. Beløbet frigives senest 2 uger før overtagelsesdagen til andelsboligforeningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.4. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.5. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 16. Ubenyttede boliger**

- 16.1. Såfremt der ikke inden 3 måneder efter at en andelshaver er fraflyttet sin bolig er fundet en ny andelshaver eller der foreligger en overdragelsesaftale 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. Dødsfald**

- 17.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle eller faste samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen. Det er en betingelse, at ægtefællen eller den faste samlever har haft fælles husstand med andelshaveren i en bolig i Andelsboligforeningen Seniorbo Frisenholt i mindst de seneste 12 måneder før overdragelsen.

- 17.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- 17.3. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næsteften 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. Samlivsophævelse**

- 18.1. 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.
- 18.2. Reglerne 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 de seneste 12 måneder før samlivsophævelsen.

### **§ 19. Opsigelse**

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

### **§ 20. Eksklusion**

- 20.1. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.
  - C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  - D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

- E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
- 20.2. Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan indbringes til endelig afgørelse på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
- 20.3. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og der forholdes som bestemt i § 17.

### **§ 21. Ledige boliger**

- 21.1. 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 ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit hvem der skal overtage boligen.

### **§ 22. Generalforsamling**

- 22.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 22.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden
  - 1. Valg af dirigent.
  - 2. Bestyrelsens beretning.
  - 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning 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:
- 22.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### **§ 23. Indkaldelse m.v.**

- 23.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

- 23.2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 23.3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde seneste 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling.
- 23.4. 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. De(n) 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.
- 23.5. Hver andel giver 2 stemmer.
- 23.6. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 2 stemmer i henhold til fuldmagt.

#### **§ 24. Flertal**

- 24.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/3 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 24.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om 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 eller nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 ja eller nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 24.3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 24.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på ¾ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst ¾ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

**§ 25.  
Dirigent m.v.**

- 25.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 25.2. 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 een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

**§ 26.  
Bestyrelse**

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

**§ 27.  
Bestyrelsesmedlemmer**

- 27.1. Bestyrelsen består af en formand og kasserer, yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer.
- Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen.
- Bestyrelsen er på valg med 2 medlemmer, heraf formanden, i de ulige år.
- Bestyrelsen er på valg med 3 medlemmer, heraf kassereren, i de lige år.
- Formand og kasserer vælges således ved direkte valg. Genvalg kan finde sted.
- 27.2. Udgået
- 27.3. Udgået
- 27.4. Ved første generalforsamling efter indflytning vælges 2 af bestyrelsesmedlemmerne for et år ad gangen.
- 27.5. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.6. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 27.7. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og sekretær.

- 27.8. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

#### **§ 28.**

##### **Møder**

- 28.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 28.2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 28.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- 28.4. Forretningsordenen, der bl.a. kan indeholde uddelegering af nærmere fastsatte opgaver til forskellige udvalg, valgt blandt foreningens medlemmer.

#### **§ 29.**

##### **Tegningsret**

- 29.1. Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening, heraf skal den ene være formand eller næstformand.

#### **§ 30.**

##### **Administration**

- 30.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 30.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder anvendelse.
- 30.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

- 30.4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- 30.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

### **§ 31. Regnskab**

- 31.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 31.2. 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.
- 31.3. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter §§ 4 og 16.
- 31.4. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

### **§ 32. Revision**

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

### **§ 33. Udsendelse af regnskab**

- 33.1. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts-, investerings- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 14 dage før den ordinære generalforsamling.

§ 34.  
Opløsning

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

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 06.09.2005 med efterfølgende ændringer i § 4.1, § 9.2 og § 12.2 som vedtaget på generalforsamling den 23.05.2007, ændringer i § 33.1 som vedtaget på generalforsamlingen den 1.4.2009, ændringer i §§ 23.5, 23.6, 27.1, 27.2, 27.3 og 27.7 som vedtaget på generalforsamlingen den 19.2.2020 samt ændringer i §§ 3, 11.3, 11.4, 13., 14.5, 17.1 og 30.6 som vedtaget på generalforsamlingen den 19.04.2022 og den 16.11.2022.

Nærværende er en sammenskrivning af de pr. den 12.03.2020 gældende vedtægter. Sammenskrivningen er udarbejdet af advokat Anne Isaksen.

Nedenfor kvitteres for rigtigheden af sammenskrivningen, ved de i bestyrelsen, den 19.04.2022 valgte medlemmer:

Chris Andersen

Brita Bartels

Bent Homann

Kirsten Christoffersen

Jette Krabbe