

VEDTÆGTER

ANDELSBOLIGFORENINGEN TORNHØJ

Tornhøjvej 2 - 46c, Stavtrup, Viby J

2025

Indholdsfortegnelse

§ 1 Navn og hjemsted	2
§ 2 Formål	2
§ 3 Andelshavere	2
§ 4 Indskud	2
§ 5 Hæftelse.....	2
§ 6 Andel.....	2
§ 7 Boligafgift	2
§ 8 Vedligeholdelse.....	3
§ 9 Forandringer.....	3
§ 10 Fremleje	3
§ 11 Husorden.....	3
§ 12 Overdragelse.....	4
§ 13 Pris.....	4
§ 14 Fremgangsmåde	5
§ 15 Dødsfald.....	6
§ 16 Samlivsophævelse	6
§ 17 Opsigelse	6
§ 18 Eksklusion	6
§ 19 Ledige boliger.....	7
§ 20 Generalforsamling	7
§ 21 Indkaldelse m.v.	7
§ 22 Flertal	7
§ 23 Dirigent m.v	8
§ 24 Bestyrelse.....	8
§ 25 Bestyrelsesmedlemmer	8
§ 26 Møder	8
§ 27 Tegningsret	9
§ 28 Administration.....	9
§ 29 Regnskab	9
§ 30 Revision	9
§ 31 Årsregnskab	9
§ 32 Opløsning.....	9
§ 33 Ikrafttræden.....	9

§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Tornhøj.
- 1.2 Foreningens hjemsted er: Tornhøjvej 2 - 46C, Stavtrup, 8260 Viby J, Aarhus Kommune.

§ 2 Formål

- 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 10BP Stautrup By, Kolt, som seniorboliger beregnet til personer over 40 år uden hjemmeboende børn under 18 år.

§ 3 Andelshavere

- 3.1 Som andelshaver kan optages enhver, der ønsker en bolig i bebyggelsen, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hver andelshaver kan kun have én bolig og er forpligtet til at bebo boligen jf. dog § 10.
- 3.2 Nye andelshavere tilbydes deltagelse i bestyrelsesmøder det første år uden stemmeret.

§ 4 Indskud

- 4.1 Indskuddet skal betales til foreningens konto i pengeinstitut 10 bankdage dage før ibrugtagning / overtagelsen af boligen.

§ 5 Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger og 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 solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andele, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligens brugsværdi.
- 6.2 Der kan foretages udlæg og arrest i en andel, og andelshaveren kan pantsætte sin andel.
- 6.2.a Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 12 - § 16 ved tvangssalg dog med ændringer, der følger reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6b.
- 6.2.b Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a. Dog begrænses retten til at belåne andelen på den måde, at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, som overstiger 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.
- 6.2.c Ejererklæring om adkomstforhold skal afgives af bestyrelsen efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren. Den skal afgives uden ugrundet ophold.
- 6.3 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 Boligafgift

- 7.1 Boligafgiften fastsættes af generalforsamlingen til enhver tid bindende for alle andelshavere.
- 7.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til det samlede antal kvadratmeter.
- 7.3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

- 7.4 Boligaftgiften betales månedligt forud senest 2. bankdag i måneden. Ved for sen betaling af boligaftgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8 Vedligeholdelse

- 8.1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren bortset fra den del af fjernvarmeanlægget, vandvarmeanlægget og rørinstallationer, der er i teknikskabet.
- 8.2 Al udvendig vedligeholdelse af bygningen inklusive vinduer, døre og de redskabsskure, som er opført samtidig med byggeriet, påhviler andelsboligforeningen. For andele købt efter 1.4.2019 gælder dog, at andelshaver også står for vedligeholdelsen af de redskabsskure, som er opført samtidig med byggeriet. Andelshaver skal selv vedligeholde redskabsskure opført efter byggeriets start.
- 8.3 Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af det til boligen knyttede haveareal påhviler andelshaveren.
- 8.4 Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, bortset fra almindeligt slid og ælde. For andele købt efter 1.4.2019 gælder dog, at andelshavers vedligeholdelsespligt også omfatter forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 8.5 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes vedligeholdelse af fælleshus, den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal skal foretages.
- 8.6 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, som vedtages og fastsættes på et fællesmøde. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 18.

§ 9 Forandringer

- 9.1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen. Enhver forandring skal – inden den bringes i udførelse – anmeldes for bestyrelsen.
- 9.2 Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure, 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.
- 9.3 Hvis andelshaveren er utilfreds med bestyrelsens afgørelse, kan sagen prøves på et fællesmøde.
- 9.4 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 9.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte, godkendte forandringers lovlighed. Det samme gælder for ikke-anmeldte forandringer.

§ 10 Fremleje

- 10.1 En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelsbolighaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 10.2 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 11 Husorden

- 11.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid – bindende for alle medlemmer – fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 11.2 Bestemmelserne om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

- 11.3 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyr er det altid tilladt at holde førerhund.
- 11.4 En andelsbolig skal benyttes til beboelse. Erhverv – der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning – er tilladt, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere eller er i modstrid med kommunale forskrifter.

§ 12 Overdragelse

- 12.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 12.2. til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 14 dage efter nægtet godkendelse.
- 12.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig inden for bebyggelsen eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B Andre andelshavere, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på interessenlisten, går forud for de senere indtegnede. Dog har bestyrelsen ret til at sikre ligelig kønskvotering under hensyntagen til køn og alder forud for interessenlistens rækkefølge. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
 - C Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen. Bestyrelsen har ret til at sikre ligelig kønskvotering under hensyntagen til køn og alder. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede een gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på interessenlisten, idet de ellers kan slettes. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den indstillende andelshaver orienteres skriftligt.
 - D Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
 - E Andre, der er opstillet og godkendt af bestyrelsen.
- 12.3 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsens aftale 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 § 14.

§ 13 Pris

- 13.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.
- A Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris 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. Som grundlag bruges anskaffelsespris minus restgæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue, såsom ændring i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursændringer, skal bestyrelsen sammen med revisor regulere værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser. Herefter indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for godkendelse heraf.
 - B Værdien af forbedringer jfr. § 9 ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel nævneværdig værdiforringelse på grund af alder og slitage. Som udgangspunkt bruges ABF's forbedringskatalog og værdiforringelseskurver.
 - C Andelsboligforeningens vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen, foretager i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering af boligen og prisfastsættelse af eventuelle

forbedringer. Vurderingsmanden gennemgår boligen med sælger og to medlemmer af bestyrelsen. Udgiften til vurderingsmand betales af sælger.

- 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, beregner vurderingsmanden pristillæg respektive prisnedslag. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Som minimum skal følgende være funktionsdygtigt: Køle/fryseskab, komfur, emhætte, vandarmatur, håndtag på døre og låger og stikkontakter, ligesom gulv- og vægfliser skal være hele.
- 132 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. (Inden 6 hverdage kan køber fortryde sit køb. Ved beregning af fristen medtælles ikke lørdag samt grundlovsdag). Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 133 Fastsettelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 134 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand vurderes disse ved syn og skøn foretaget af arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 14 Fremgangsmåde

- 14.1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab, budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, referat fra foreningens ordinære generalforsamling, referat fra foreningens ekstraordinære generalforsamling, seneste vedligeholdelsesplan og energimærke. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med boligforeningens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf. Udgiften til energimærke betales af sælger.
- 14.2 Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på standardformular. Af aftalen skal det fremgå, om det er sælger eller køber, der skal forestå istandsættelsen i henhold til rapporten fra vurderingsmanden. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og af autoriserede håndværkere med CVR-nummer. Faktura fremlægges for bestyrelsen. Efter arbejdets udførelse skal bestyrelsen godkende det udførte arbejde. Ved uenighed tilkaldes vurderingsmanden.
- 14.3 Omkostninger ved salg af andel: kr. 6.000 + honorar til vurderingsmanden.
- 14.3.a Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til forespørgsel til andelsboligboligen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller -auktion.
- 14.3.b Overdragelsessummen skal senest 10 bankdage før overtagelsesdagen indbetales til foreningens konto i pengeinstitut. Foreningen skal så – efter fradrag af sine tilgodehavender – afregne provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 14.4 Ved afregning tilbageholdes kr. 50.000 i 7 uger til sikkerhed for betaling af varmeudgifter og

lignende. Samt til dækning af berettigede krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

- 14.5 Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til 20 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 4 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 14.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 - 5, skal afregnes senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber.

§ 15 Dødsfald

- 15.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 15.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, 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, og dernæst til personer, der var beslægtede med afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved dødsfald. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- 15.3 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den 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 § 14.

§ 16 Samlivsophævelse

- 16.1 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 beboelsen af boligen.
- 16.2 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.
- 16.3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til 16.2 finder § § 13 og 14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § § 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra bestemmelserne om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 17 Opsigelse

- 17.1 Andelshaverne kan ikke opsig deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 12 - 16 om overdragelse af andelen.

§ 18 Eksklusion

- 18.1 Såfremt en andelshaver ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshaver eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

- 18.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 14.

§ 19 Ledige boliger

- 19.1 I tilfælde hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 12.3. og 18, eller har opgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere den i § 12.2. B og C nævnte interesseliste. Såfremt boligen ikke overtages i henhold til interesselisten, skal der ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen, og der trækkes da lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 12. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 20 Generalforsamling

- 20.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 20.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
 2. Bestyrelsens beretning
 3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt boligafgift til godkendelse
 5. Fastsættelse af andelsværdi (i henhold til § 6.1.)
 6. Indkomne forslag
 7. Valg af formand eller kasserer
 8. Valg af bestyrelse samt suppleanter
 9. Valg af revisor
 10. Eventuelt
- 20.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 21 Indkaldelse m.v.

- 21.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved en ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 21.2 Forslag som ønskes behandlet på en generalforsamling skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 21.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 21.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren. 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 og tage ordet på generalforsamlingen.
- 21.5 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 22 Flertal

- 22.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 2/3 af foreningens andelshavere være tilstede.
- 22.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold

mellem boligafgiften, eller om istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af andelshaverne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af andelshaverne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

- 22.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
- 22.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige andelshaver. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige andelshaver til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 23 Dirigent m.v.

- 23.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, referent og stemmetællere.
- 23.2 Referatet underskrives af dirigenten. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 24 Bestyrelse

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

§ 25 Bestyrelsesmedlemmer

- 25.1 Bestyrelsen består af formand, en kasserer og yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer.
- 25.2 Formanden og kassereren vælges af generalforsamlingen for 2 år af gangen. Formanden og kassereren vælges ikke på samme tid, men i forskellige år, dvs. hvis fx en formand vælges i 2025, skal kassereren vælges i 2026.
- 25.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. 1 bestyrelsesmedlem vælges sammen med formanden, 2 sammen med kassereren.
- 25.4 Generalforsamlingen vælger desuden 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år.
- 25.5 Såfremt 2 eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- 25.6 Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
- 25.7 Bestyrelsen konstituerer sig selv ved suppleants indtræden.
- 25.8 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer et andet medlem i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 25.9 Såfremt et bestyrelsesmedlem er sygemeldt eller på orlov, indtræder en suppleant i bestyrelsen indtil sygemeldingen/orloven er ophævet eller indtil næste ordinære valg af bestyrelsesmedlemmet.

§ 26 Møder

- 26.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er nærtbeslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

- 26.2 Et bestyrelsesmedlem skriver referat for bestyrelsesmøder. Referatet godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde.
- 26.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 27 Tegningsret

- 27.1 Foreningen tegnes af bestyrelsen i forening.

§ 28 Administration

- 28.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- og 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 hans opgaver og beføjelser.
- 28.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3 - 4 finder da anvendelse.
- 28.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et medlem af bestyrelsen, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Denne konto er tilknyttet netbank, hvortil kasserer og formand har adgang. Alle indbetalinger fra andelshavere og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto.
- 28.4 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar tegner foreningen en kaufionsforsikring med en dækningssum svarende til 1/2 års indtægter for foreningen.

§ 29 Regnskab

- 29.1 Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.1. - 31.12. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 13. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 30 Revision

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

§ 31 Årsregnskab

- 31.1 Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 32 Opløsning

- 32.1 Opløsning af foreningen kan kun ske ved likvidation. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 32.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

§ 33 Ikrafttræden

- 33.1 Nærværende vedtægter er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 05.04.2025.