

Vedtægter for  
Andelsboligforeningen Vennepunktet  
Ødder

Vedttaget på generalforsamling 31. maj 1990  
Opdateret med ændringer 16. april 1993  
Ændret på generalforsamling 7. juni 1998  
Ændret på generalforsamling 30. januar 2005  
Ændret på generalforsamling 17. maj 2005  
Ændret på generalforsamling 18. februar 2007.  
Ændret på generalforsamling 29. november 2010  
Ændret på generalforsamling 19. november 2017  
Ændret på generalforsamling 30. april 2022

## Indholdsfortegnelse

§ 1. NAVN OG HJEMSTED.....	3
§ 2. FORMÅL.....	3
§ 3. MEDLEMMER.....	3
§ 4. INDSKUD.....	3
§ 5. HÆFTELSE.....	3
§ 6. ANDEL.....	3
§ 7. BOLIGAFGIFT.....	4
§ 8. VEDLIGEHOLDELSE.....	4
§ 9. FORANDRINGER.....	4
§ 10. FREMLEJE.....	4
§ 11. HUSORDEN.....	5
§ 12. OVERDRAGELSE.....	5
§ 13. OVERDRAGELSESSUM.....	5
§ 14. FREMGANGSMÅDE.....	6
§ 15. GARANTI FOR LÅN.....	6
§ 16. RØMNING.....	7
§ 17. DØDSFALD.....	7
§ 18. SAMLIVSOPHÆVELSE.....	7
§ 19. OPSIGELSE.....	7
§ 20. EKSKLUSION.....	7
§ 21. GENERALFORSAMLING.....	7
§ 22. INDKALDELSE M.V.....	8
§ 23. FLERTAL.....	8
§ 24. DIRIGENT M.V.....	8
§ 25. BESTYRELSE.....	9
§ 26. BESTYRELSESMEDLEMMER.....	9
§ 27. BESTYRELSESMØDER.....	9
§ 28. TEGNINGSRET.....	9
§ 29. ADMINISTRATION.....	9
§ 30. REGNSKAB.....	9
§ 31. REVISION.....	10
§ 32. DRIFTSBUDGET.....	10
§ 33. OPLØSNING.....	10

## § 1. NAVN OG HJEMSTED

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Vennepunktet.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Odder kommune.
- 1.3. Foreningens adresse er Vennepunktet 16, 8300 Odder.

## § 2. FORMÅL

- 2.1. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen, matr.nr. 54 b og 39 a beliggende Vennepunktet, Odder.

## § 3. MEDLEMMER

- 3.1. Som medlem kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og som erlægger den aftalte overdragelsessum jfr. § 13. Dermed erhverves brugsretten til boligen. Hvert medlem kan kun have en bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jfr. dog § 10 og § 3.2.
- 3.2. Som midlertidig andelshaver i en periode på maksimalt 6 måneder kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver.
  - 3.2.1. Denne andelshaver overtager den fraflyttende andelshavers forpligtelser i forhold til foreningen.
  - 3.2.2. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling og har ej heller ret til at indkalde til generalforsamling.
  - 3.2.3. Denne andelshaver skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1 efter reglerne i § 12, dog med undtagelse af §12.3, punkt A. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

## § 4. INDSKUD

- 4.1. Indskud udgør den del af overdragelsessummen, der svarer til boligens andel af foreningens formue, der fastsættes på generalforsamlingen.

## § 5. HÆFTELSE

- 5.1. Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk.1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 5.2. Overtager en panthaver midlertidigt andelen efter § 3.2 overtager panthaveren medlemmets hæftelse indtil dispensationens udløb.

## § 6. ANDEL

- 6.1. En andel er en procentdel af foreningens formue. Medlemmerne har pr. dags dato andel i foreningens formue i forhold til boligernes størrelse.
- 6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i vedtægternes § 3.2 og 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. 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. Dette sker for medlemmets regning.

## § 7. BOLIGAFGIFT

**7.1.** Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og skal til enhver tid være tilstrækkelig til at dække alle nødvendige driftsudgifter på ejendommen, herunder fælleshuset, samt afdrag og prioritetsrenter på ejendommens prioriteter.

Generalforsamlingen kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes lejeværdi.

**7.2.** Forhøjelse af boligafgiften kan kun gennemføres med et varsel på mindst 1 måned til den 1. i en måned.

## § 8. VEDLIGEHOLDELSE

**8.1.** Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger frem til måler, og bortset fra udskiftning af yderdøre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde og hårde hvidevarer.

**8.2.** Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler andelsboligforeningen, dog undtaget forandringer, som andelshavere har foretaget jf. § 9. Disse påhviler det andelshaveren selv at vedligeholde.

**8.3.** Vedligeholdelse af fælleshus, fællesarealer samt fælles faciliteter af enhver art påhviler andelsboligforeningen.

**8.4.** Al vedligeholdelse af det til boligen knyttede haveareal påhviler andelshaveren.

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af fælles haveareal, skal foretages. Vedligeholdelse af forandringer nævnt i pkt. 8.2 er også underlagt disse regler.

**8.5.** Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen krævenødvendig vedligeholdelse foretaget inden for 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. § 20.

## § 9. FORANDRINGER

**9.1.** Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i boligen. En forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

**9.2.** Andelshavernes forandringer af boligens ydre eller inddragelse af fællesarealer til nye formål kan først foretages, efter at forslaget til forandring har været forelagt bestyrelsen og andelshaverne ved opslag i fælleshuset eller på lignende måde. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at være i strid med fællesskabets interesser. Såfremt der kommer indsigelser fra andre andelshavere inden for 14 dage efter fremlæggelsen, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget skal fremlægges.

**9.3.** Alle forandringer skal under andelshaverens ansvar udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

**9.4.** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter kræves, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## § 10. FREMLEJE

**10.1.** En andelshaver kan kun fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse. Tilladelsen gives kun, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

**10.2.** Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen. Bestyrelsen skal godkende betingelserne.

**10.3.** En andelshaver, der har boet i andelsforeningen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i foreningen skal senest 1 uge før opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen ved et opslag. Udlejningen kan kun omfatte andelshaverens bolig. Andelshaveren har det fulde ansvar for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes, jf. stk. 4. Bestyrelsen kan til enhver tid fastsætte nærmere regler for husorden i forbindelse med

korttidsudlejning.

**10.4.** Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 3.

## § 11. HUSORDEN

**11.1.** Generalforsamlingen kan til enhver tid med almindeligt flertal – bindende for alle medlemmer – fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

## § 12. OVERDRAGELSE

**12.1.** Ønsker en andelshaver at afstå sin andelsbolig, skal andelshaveren skriftligt meddele dette til bestyrelsen. Samtidig med denne meddelelse fremsender sælger opgørelse over forandringer og særligt tilpasset inventar og eventuelt løsøre.

**12.2.** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 12.3 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 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

**12.3.** 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 foreningen eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linie, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst et år (der kan af bestyrelsen dispenseres fra periodens længde) før overdragelsen.

B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

C. Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, eller som fremkommer efter bestyrelsens eller den fraflyttende andelshavers eventuelle annoncering og som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede.

Bestyrelsen bekendtgør navnene på de indstillede interesserede ved opslag senest 3 dage før det bestyrelsesmøde, hvor udvælgelsen finder sted.

Bestyrelsen har en frist på 6 uger fra opsigelsestidspunktet til at finde en ny andelshaver. Lykkes det ikke, træder § 12.3 D i kraft.

Hvert år til den ordinære generalforsamling ajourføres den interne venteliste og den eksterne interesseliste, og listerne sendes til andelshaverne til orientering.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

**12.4.** Overtagelsen kan tidligst ske 3 måneder efter modtagelsen af meddelelsen om ønske om udtræden, medmindre andet aftales med bestyrelsen.

## § 13. OVERDRAGELSESSUM

**13.1.** Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier.

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 med udgangspunkt i 90 % af nettoværdien, hvor værdien er fastlagt som den af bestyrelsen indhentede valuarvurdering.

Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv har betalt.

Vurderingen skal være foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris

B. Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

D. Værdien af forbedringer, 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 hensyntagen hertil.

**13.2.** Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne fortryde købet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

**13.3.** Fastsættelsen af prisen for forandringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

**13.4.** Bestyrelsen og andelshaveren udpeger en skønsmænd til at vurdere prisen for forandringer, inventar og løsøre, samt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Kan parterne ikke nå til enighed om udpegelsen af skønsmænd, overdrages udpegelsen til Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmænd skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmændens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmændens vederlag betales af den fraflyttende andelshaver.

**13.5.** Såfremt den faktiske overdragelsessum er mindre end den beregnede sum, nedskrives andelsværdien med forskellen på de to summer.

## § 14. FREMGANGSMÅDE

**14.1.** Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køberen have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af købesummens beregning med en specifikation af prisen for andelen, forandringer, inventar og løsøre samt eventuel prisregulering for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

**14.2.** Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

**14.3.** Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, 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.

**14.4.** Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af foreningens eller køberens eventuelle krav.

**14.5.** Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forandringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. 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 det 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 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

## § 15. GARANTI FOR LÅN

**15.1.** For lån til delvis finansiering af overdragelsessum optaget efter 1. 2. 2005 gælder: Foreningen yder ingen garanti for lån.

**15.2.** For lån til delvis finansiering af overdragelsessum optaget før 1. 2. 2005 gælder: En eventuel lånegaranti til en låntager vil ikke blive berørt fra foreningens side.

**15.3.** I tilfælde af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.

**15.4.** Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## **§ 16. RØMNING**

**16.1.** 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, kan generalforsamlingen bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal finde sted på. Herefter finder afregning sted som anført i § 14.

## **§ 17. DØDSFALD**

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

**17.2.** Hvis der ikke efterlades en ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, der indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder (der kan af bestyrelsen dispenseres fra periodens længde), og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af generalforsamlingen, ligesom pris og overtagelse skal godkendes af bestyrelsen.

**17.3.** Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 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.

## **§ 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.** 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 samlivsofhævelsen. (Der kan af bestyrelsen dispenseres fra periodens længde).

**18.3.** Den andelshaver, der er registreret som andelshaver hos foreningen, hæfter uanset fraflytning ved samlivsofhævelse for alle forpligtelser over for foreningen, indtil beslutning om overdragelse har fundet sted.

## **§ 19. OPSIGELSE**

**19.1.** Andelshavere kan ikke opsigte deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 12 - § 18 om overdragelse af andelen. Særlige regler gælder dog for midlertidige andelshavere, som har overtaget andelen ved tvangssalg, jfr. § 3.2

## **§ 20. EKSKLUSION**

**20.1.** Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af generalforsamlingen.

**20.2.** Efter eksklusion bestemmer generalforsamlingen, hvem der skal overtage andel og bolig, i henhold til § 16.

## **§ 21. GENERALFORSAMLING**

**21.1.** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

**21.2.** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning og godkendelse af denne.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsbudget.
4. Fastsættelse af pris på andele.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Behandling af indkomne forslag.
7. Valg af bestyrelsen.
  1. Valg af formand og et bestyrelsesmedlem i lige år.
  2. Valg af kasserer og to bestyrelsesmedlemmer i ulige år.
  3. Valg af 2 suppleanter hvert år.
  4. Valg af revisor hvert år.
8. Eventuelt.

**21.3.** Der afholdes hvert år i november en generalforsamling, som har følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
3. Behandling af indkomne forslag.
4. Eventuelt

**21.4.** Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af ethvert medlem efter de regler, der er angivet i § 22, jfr. dog § 3.2.2.

## **§ 22. INDKALDELSE M.V.**

**22.1.** Generalforsamlinger indkaldes med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal ske ved skriftlig henvendelse til alle medlemmer eller ved opslag i fælleshuset. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

**22.2.** Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 7 dage før generalforsamlingen.

**22.3.** Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

**22.4.** Adgang til at deltage eller tage ordet på en generalforsamling samt til at stille forslag har enhver andelshaver og myndige husstandsmedlemmer, jfr. dog § 3.2. Revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og at tage ordet på generalforsamlingen.

**22.5.** Enhver andel giver een stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Fuldmagter kan begrænses indholdsmæssigt.

## **§ 23. FLERTAL**

**23.1.** Generalforsamlingen tager beslutninger ved simpelt flertal, undtaget for områderne nævnt i stk. 2 og 3. Dog skal altid mindst halvdel af foreningens andele være repræsenteret.

**23.2.** Forslag om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgifterne eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%, kan kun vedtages af en generalforsamling, såfremt 4/5 af medlemmerne (svarende til 12 andele) stemmer for. Er der ikke mindst 4/5 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er 4/5 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med 4/5 flertal af de repræsenterede andele.

**23.3.** Forslag om vedtægtsændringer, om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 4/5 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er 4/5 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med 4/5 flertal af de repræsenterede andele.

## **§ 24. DIRIGENT M.V.**

**24.1.** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.



**24.2.** På generalforsamlingen vælges også en referent. Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af den på generalforsamlingen valgte dirigent og bestyrelsen (den nye). Protokollatet tilstilles andelshaverne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 25. BESTYRELSE**

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

## **§ 26. BESTYRELSESMEDLEMMER**

**26.1.** Bestyrelsen består af en formand og en kasserer og yderligere 1-3 bestyrelsesmedlemmer, efter generalforsamlingens beslutning.

**26.2.** Formanden og et bestyrelsesmedlem vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen i lige år.

**26.3.** Kassereren og de to øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen i ulige år.

**26.4.** Generalforsamlingen vælger desuden to bestyrelsessuppleanter.

**26.5.** Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

**26.6.** Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere eller myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

**26.7.** Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, som kan være f.eks. kassereren, og en sekretær, som kan være f.eks. formanden eller kassereren.

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

## **§ 27. BESTYRELSESMØDER**

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

**27.2.** Bestyrelsen har pligt til at skrive protokollat.

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

## **§ 28. TEGNINGSRET**

**28.1.** Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening - eller af et flertal af bestyrelsen.

## **§ 29. ADMINISTRATION**

**29.1.** Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

**29.2.** Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.

**29.3.** Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen kan bestyrelsen tegne en kautionsforsikring.

## **§ 30. REGNSKAB**

**30.1.** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og eventuel administrator. Regnskabsåret følger kalenderåret.

**30.2.** I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som

kan godkendes indtil næste årlige generalforsamling (jfr. § 13.1). Forslaget anføres som note til regnskabet.

## **§ 31. REVISION**

**31.1.** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at udføre assistance, review eller udvidet gennemgang af årsregnskabet.

## **§ 32. ÅRSREGNSKAB OG DRIFTSBUDGET**

**32.1.** Det underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes af bestyrelsen til andelshaverne senest en uge inden afholdelsen af den ordinære generalforsamling.

## **§ 33. OPLØSNING**

**33.1.** Opløsningen kan kun ske ved likvidation og forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

**33.2.** Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andele.