

VEDTÆGTER
for
ANDELSBOLIGFORENINGEN HAVEHUSET

Senest ændret: 18/5-2026

Navn, hjemsted og formål:

§1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Havehuset. Foreningens hjemsted er Århus kommune.

§2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 1229 Århus bygrunde og 1230 Århus bygrunde, beliggende Norsgade 21, 23, 23 B og 23 C, 8000 Århus C.

Medlemmer:

§3

Som andelshaver kan med medlemsmødets godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger et beløb svarende til den til enhver tid opgjorte pris for andelen. *[GF 25/5 – 2010]*

Som andelshaver kan endvidere med medlemsmødets godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. 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 § 16. *[GF 25/5 – 2010]*

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. *[GF 25/5 – 2010]*

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand. *[GF 25/5 – 2010]*

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, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. *[GF 25/5 – 2010]*

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. *[GF 25/5 – 2010]*

Indskud, hæftelse og andel:

§4

Indskudskapitalen består af 7 andele à kr. 18.500,-. Ved indmeldelsen er der 12 medlemmer, som tilsammen ejer de 7 andele, idet disse andele ejes i sameje. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§5

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Et medlem eller hans bo hæfter efter 1. afsnit, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§7

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. *[GF 22/2 – 2005]*

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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 for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv. *[GF 25/5 – 2010]*

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

Boligafgift:

§8

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse mv.:

§9

Det påhviler andelshaveren at foretage al vedligeholdelse inde i lejligheden (herunder toilet, vask og vandhaner), bortset fra fælles forsyningsledninger (herunder radiatorer) og bortset fra udskiftning af hoveddør samt vinduer (dog ikke glas). Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. *[GF 25/4 – 2018]*

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan medlemsmødet 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. § 22.

Ved fraflytning eller ved overgang til en ny andelshaver skal lejligheden afleveres i pæn vedligeholdet stand. For at konstatere, om lejligheden har lidt overlast ved vanrøgt eller i øvrigt trænger til istandsættelse, foretager medlemsmødet sammen med den tidligere og den nye andelshaver en besigtigelse af lejligheden og fastsætter, hvad der i så henseende skal foretages af istandsættelsesarbejder. Hvis sådanne arbejder skal udføres, modregnes udgiften hertil i det beløb, der ved salg af andelen tilkommer medlemmet.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer:

§ 10

Stk. 1 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. Enhver forandring skal - inden den bringes til udførelse - godkendes af medlemsmødet.

- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan medlemsmødet betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagperson.
- Stk. 4 Medlemsmødet kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Medlemsmødet kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af medlemsmødet udpeget fagperson fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- Stk. 5 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 medlemsmødet. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Medlemsmødet er ikke ansvarlige 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 medlemsmødet, 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 medlemsmødet, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan Medlemsmødet kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning, andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 22 eller medlemsmødet er berettiget til at nægte at godkende et pristillæg til lejligheden for forbedringen af denne.
- Stk. 8 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 tredjeperson.
[GF 18/5 – 2026]

Udlejning mv.:

§ 11

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin lejlighed med medlemsmødets tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af maksimalt 2 år. Medlemsmødet skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Husorden:

§ 12

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Det er ikke tilladt at ryge indendørs i fælles områder og lejligheder. Det er tilladt at ryge i gårdene. Der kan i en overgangsperiode dispenseres for rygeforbud i lejligheder indtil overdragelse af andelen. Liste over lejligheder med dispensation skal fremgå af husordenen. *[GF 21/10 – 2019]*

Overdragelse af andelen:

§ 13

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med næste stykke, idet opmærksomheden dog henledes på bestemmelserne i §§ 19 og 20.

A:

Andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos medlemsmødet har fortrinsret til ledige lejligheder ifølge regler udarbejdet af medlemsmødet. Sker overdragelse i henhold denne bestemmelse, overtager den indflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

B:

Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der gennem annoncering, opslag eller på anden vis er gjort bekendt med salg af andel, udvælges herefter i følge regler udarbejdet af medlemsmødet. *[GF 3/5 – 1990]*

C:

Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Medlemsmødet skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Overdragelsessum:

§ 14

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til følgende værdi:

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. Andelenes 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. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular. *[GF 25/5 – 2010]*

I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen.

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 underretningen om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående måneders ydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb. *[GF 22/2 - 2005]*

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom højere pris kunne opnås.

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Værdien af eget arbejde i forbindelse med udførte forbedringer m.v. medregnes ikke ved opgørelse af den samlede pris for andelslejligheden. I øvrigt værdifastsættes forbedringerne, jfr. foregående stykke, idet det dog bemærkes, at der ikke må udføres forbedringer med egentligt luksuspræg.

§ 15

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

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af medlemsmødet fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af medlemsmødet fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. (ABF). Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og medlemsmødet og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som medlemsmødet. Skønsmanden

fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller

eventuel pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden:

§ 16

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udført forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Medlemsmødet kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med medlemsmødets påtegning om godkendelse efter 3. afsnit.

Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af medlemsmødet. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for medlemsmødet. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for foreningens ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. Medlemsmødet kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. *[GF 25/5 - 2010]*

Overdragelsessummen skal senest 14 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 hverdage før overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Medlemsmødet 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 lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. *[GF 25/5 - 2010]*

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med medlemsmødet gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan medlemsmødet, 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. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i afsnit 5 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan medlemsmødet - hvis kravet skønnes rimeligt - tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. *[GF 25/5 - 2010]*

§ 17

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer medlemsmødet, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

Såfremt en fraflyttende andelshaver i overensstemmelse med § 13 har indstillet en ny andelshaver til godkendelse, men medlemsmødet har nægtet at godkende den indstillede, har medlemsmødet på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver, som kan overtage den fraflyttendes andel inden 6 uger fra begæringen på samme vilkår, som var tilbudt af den oprindelig indstillede. I modsat fald kan den fraflyttende kræve, at foreningen ved udløbet af 6 ugers fristen overtager den fraflyttendes andel, hvor overfor den fraflyttende berigtiger købesummen i overensstemmelse med §§ 14 og 15.

§ 18

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstands-medlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af medlemsmødet, i det dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald:

§ 19

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden, mod at indtræde i samtlige afdødes forpligtelser. Samme ret har den person, som beboede lejligheden ved

dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med den afdøde andelshaver.

Såfremt ægtefællen eller samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, skal afdødes andelslejlighed overdrages i overensstemmelse med reglerne i § 13. Særligt bemærkes, at afdødes dødsbo kan kræve, at andelsboligforeningen overtager afdødes andel i overensstemmelse med reglerne i § 17, således at dødsfaldets dato sidestilles med datoen for meddelelse af skriftlig opsigelse.

Samlivsophævelse:

§ 20

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer medlemsmødet, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 13.

Reglerne i afsnit 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse:

§ 21

Andelshaverne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andel.

Eksklusion:

§ 22

En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 2,

- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan medlemsmødet disponere efter reglerne i § 17.

[GF 18/5 - 2026]

Generalforsamling:

§ 23

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af tillidsrepræsentanter.
6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når mindst 1/3 af foreningens medlemmer skriftligt overfor medlemsmødet forlanger dette med angivelse af dagsorden. *[GF 11/1 – 2018]*

§ 24

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.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være tillidsrepræsentanterne i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem.

§ 25

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, med et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt. *[GF 3/5 – 1990]*

§ 26

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og de fremmødte andelshavere.

§ 27

Generalforsamlingen vælger et antal tillidsrepræsentanter til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingsbeslutninger. Der vælges mindst 2 tillidsrepræsentanter.

§ 28

Tillidsrepræsentanterne fastsætter selv sin forretningsorden og fordeler opgaverne mellem sig. Der vælges ingen formand for andelsboligforeningen.

Som tillidsrepræsentanter og suppleanter kan kun vælges andelshavere. Som tillidsrepræsentant eller

suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

Tillidsrepræsentanterne vælges for 1 år ad gangen. Ligeledes vælges suppleanter for tillidsrepræsentanterne for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Såfremt en tillidsrepræsentant fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i dennes sted for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af tillidsrepræsentanter ved fratrædelse bliver mindre end 2, indkaldes til generalforsamling til valg af supplerende tillidsrepræsentanter. Valg af en ny tillidsrepræsentant i stedet for en fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 29

En tillidsrepræsentant 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.

Der føres protokol over forhandlingerne på såvel møder som afholdes af tillidsrepræsentanter som medlemsmøderne. Protokollen underskrives af de tilstedeværende andelshavere. De enkelte andelshavere har adgang til på forlangende at gennemgå foreningens forhandlingsprotokoller.

Tillidsrepræsentanterne har pligt til ved opslag på et for andelshaverne tilgængeligt sted at meddele tidspunktet for medlemsmødernes afholdelse samt angivelse af dagsorden.

§ 30

Medlemsmøde indkaldes så ofte anledning findes at foreligge, eller når 1 medlem af foreningen i øvrigt begærer det.

Medlemsmødet er beslutningsdygtigt, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede. [GF 28/4 – 2022]

Beslutning træffes af de mødende ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, bortfalder den beslutning, der er til afstemning.

§ 31

Foreningen tegnes af 2 tillidsrepræsentanter i forening.

Regnskab og revision:

§ 32

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af medlemsmødet.

Medlemsmødet foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, jfr. § 14, 3. afsnit, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

§ 33

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet; revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning:

§ 34

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen. 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.