

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



### **1 Navn og hjemsted.**

- 1.1 Foreningens navn er "Andelsboligforeningen JÆTTESTUEN"
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Aalborg kommune.

### **2 Formål.**

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 7 cz Sdr. Svenstrup by, Svenstrup, beliggende Jættestuen, Svenstrup

### **3 Medlemmer.**

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én 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.
- 3.5 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldes gjort 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, 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 § 15.

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



### **4** **Indskud.**

4.1 Indskuddet skal betales 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 i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, 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**

#### **Andet.**

6.1

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til

6.2 boligernes lejeværdi.

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 § 6b.

6.3

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

6.4 Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.

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** **Bolig aftale.**

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



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, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

### **8 Boligafgift.**

8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af general-forsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligaftalen for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligens lejeværdi.

8.2 Boligafgiften kan dog ændres uden generalforsamlingsbeslutning, hvis ændringen varsles skriftlig med 1. måned, og det er udsendt til alle andelshavere.

8.3 A' conto varmebeløbet kan ændres med 1. måneds varsel i forbindelse med varme årets afslutning.

### **9 Vedligeholdelse m.v.**

9.1 Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejlighederne med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlige generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne..

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

9.3 Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af redskabsskur, og det til boligen knyttede haveareal påhviler andelshaverne.

9.4 Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.

9.5 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal, skal foretages.

9.6

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

### **10**

#### **10.1 Forandringer.**

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Enhver forandring skal – inden den bringes til udførsel – skriftlig anmeldes til bestyrelsen.

Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre – eller af redskabsskurene, med mindre bestyrelsen *inden* arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

#### 10.4

For at sikre et ensartet udseende må der kun bruges den maling bestyrelsen har købt til de udvendige facader.

#### 10.5

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssig forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

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

#### **11.2 Fremleje**

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

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, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 1 år.

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

### **12 Husorden.**

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. Muskel og kamphunde må dog ikke forefindes.

### **13 Overdragelse.**

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har medtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

- 13.2 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, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre 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 venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de seneste indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punkt er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten

C)

vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

D)

Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

### **14 Pris.**

14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingen prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B) Værdien af forbedringer og beplantning, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

14.2

Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller prisnedslag 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 bestyrelse. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

### **15 Fremgangsmåde.**

15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalen indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste 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 vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om

15.2 prisfastsættelse og om straf.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos sælger og/eller køber 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

15.3 administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller tvangsauktion.

Overdragelsessummen skal senest to 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

15.4 frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

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 o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde kr. 25.000 til dækning af

15.5 erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er

15.6 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.

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

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



fra erhververen.

### **16 Garanti for lån.**

16.1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsbolig-foreningsloven 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. 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 § 21 om eksklusion.

16.2

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.

### **17 Ubenyttede boliger.**

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

### **18 Dødsfald.**

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

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

A)

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

B)

Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.



# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



afdøde i mindst 3 måneder.

C)

Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D)

Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.3

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 – 16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over

18.4 for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

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

### **19 Samlivsophævelse.**

19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at forsætte medlemskab og beboelse af boligen.

19.2 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.

19.3

Ved ægtefælles forsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14 – 16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 – 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



### **20 Opsigelse.**

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

### **21 Eksklusion.**

I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

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.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløb af en fastsat frist, jfr. § 9.

Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

### **22 Ledige boliger.**

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 § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



### **23 Generalforsamling.**

23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2 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 revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelse.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt

23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### **24 Indkaldelse m.v.**

24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

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

24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten nævnt i indkaldelsen eller andelshaver ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

24.4 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

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

24.5

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

### **25 Flertal.**

25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

25.2 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 og nej stemmer.

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og 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 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

25.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

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

### **26 Dirigent m.v.**

26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



26.2 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 én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### **27 Bestyrelse.**

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

### **28 Bestyrelsesmedlemmer.**

28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen på lige årstal. Næstformanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen på ulige årstal.

28.3

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen ved én afstemning for et år ad gangen. Såfremt der er opstillet flere kandidater, end der er bestyrelsesposter, stemmes der om kandidaterne efter tur. De kandidater,

28.4 der opnår flest stemmer, er valgt.

28.5 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der

28.6 bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

28.7 Bestyrelsen konstituerer sig selv med sekretær og kasserer.

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 bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### **29 Møder.**

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



29.1 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.

29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

29.2 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### **30 Tegningsret.**

30.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

### **31 Administration.**

31.1 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.

### **32 Regnskab.**

32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

32.2

Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond, som en selvstændig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelser anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og fornyelse. Beløbet størrelse fastsættes hvert år af general-forsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

32.3

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

32.4 generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som en note til regnskabet.

Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

### **33 Revision.**

Vedtægter for Andelsboligforeningen 'Jættestuen 48-73', revideret efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 14. september 2010.

# Vedtægter

## Andelsboligforeningen "Jættestuen"



- 33.1 Generalforsamlingen udpeger i samråd med administrator statsautoriseret eller registreret revisor.
- 33.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **34 Opløsning.**

Opløsning 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 andelshavere i forhold til deres størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 13. april 2005.

§33.1 Ændret på generalforsamlingen, den 4. maj 2007.

§12.2 Ændret på generalforsamlingen, den 22. april 2010

§3.5 Tilføjet på ekstra ordinær generalforsamling den 14. september 2010.09.15