

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN

SENIORBO

HØRNING

Indholdsfortegnelse til vedtægter for Andelsboligforeningen Seniorbo:

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

§ 1.

Navn og hjemsted

1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning
2. Foreningens hjemsted er Hørning Kommune.

§ 2.

Formål

1. Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr. 14 au Hørning By, Hørning, beliggende Vester Allé, Hørning.

§ 3.

Medlemmer

1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der ønsker en bolig eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.
Det tilstræbes, at nye andelshavere er mindst 45 år.
Det tilstræbes, at ledigblevne boliger for de tre størstes vedkommende fremover tildeles par.
2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens 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 § 15.
3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
4. Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
5. 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 forflytelse eller lignende.

§ 4.

Indskud

1. Indskud udgør et beløb svarende til: (anslået pr. 28. april 1997):

kr.	208.428,-	for boligtype A (103 m ²)
kr.	157.839,-	for boligtype C (78 m ²)
kr.	200.334,-	for boligtype D (97 m ²)
kr.	188.192,-	for boligtype E (93 m ²)
2. Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5.

Hæftelse

1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant 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.
3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Andel

1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
3. 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 m.v..
4. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a. 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 for afregning af et sådant tilgodehavende.
5. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7.

Boligaftale

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.
2. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

§ 8.

Boligafgift

1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til det samlede antal boligkvadratmeter.
Fællesudgifter deles ligeligt mellem samtlige andelshavere.
3. Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9.

Vedligeholdelse

1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer.
En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle udskiftninger / reparationer af indvendige bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom gulve, lofter, skabe, indvendige døre, køkkeninventar (herunder emfang) bryggersinventar, radiatortermostater, toilet, håndvask samt indvendige fliser og fuger.
En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
Vedrørende de fælles forsynings- og afløbsledninger har andelsboligforeningen ansvaret for vandforsyningen frem til stophaner og ved afløbene har foreningen ansvaret for vedligeholdelsen af vandlåsene.
Stophaner, blandingsbatterier og vandlåse vedligeholdes/udskiftes af brugeren.
Ved elforsyningen har foreningen ansvaret frem til udløbsrosetter, afbrydere og stikkontakter; de nævnte dele - samt ringeapparater - står brugeren selv inde for.
Badeværelsets ventilator har foreningen ansvaret for.
2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal, herunder opretning eller fornyelse af indgangs- og terrassefliser.
Rensning af tagrender samt smøring af hængsler i døre og vinduer påhviler den enkelte andelshaver.
3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10.

Forandringer

1. Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen. Enhver forandring skal - inden den bringes til udførelse – anmeldes til bestyrelsen.
Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhenigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
3. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

§ 11.

Fremleje

1. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og 3.
2. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun 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 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
3. Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12.

Husorden

1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13.

Overdragelse

1. Når en andelshaver ønsker at fraflytte sin bolig skal vedkommende tilstille bestyrelsen en skriftlig meddelelse herom.
Den, der fraflytter sin bolig, er berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 A til en anden, der bebor boligen.
Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, og nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.
2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
 - A. Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år inden 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.
Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at denne først tilbydes en andelshaver efter reglerne i første punktum, derefter andre personer efter reglerne i denne paragrafs litra C, D og E.
 - C. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Der skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen.
Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen. Kandidater der kan godkendes af bestyrelsen jfr. § 13,1 henvises til sælger, der derefter kan forhandle overtagelse med disse.
 - D. Andre, som er indskrevet på en interesseliste hos bestyrelsen.
 - E. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
3. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal derefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14.

Pris

1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
 - A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejen-

dom 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.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagedagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
 - C. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
 - D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende.
 3. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.
 4. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil Overtagedagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
 5. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
 6. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
 7. Regler for prisfastsættelse
I andelsboligforeninger (ABF) er der ved boligskifte vedtægtsmæssige og andre vedtagne for-

hold, der skal efterleves, ligesom bestyrelsen i ABF skal være med i alle forhold vedrørende overdragelse til en ny andelshaver.

Det er vigtigt, at vedtægter og regler for overdragelse af boliger er præciseret, så der er klarhed over forløbet af et skifte, og dette kan ske på en korrekt og forsvarlig måde.

Til grund for vurderingen lægges det stamblad, som hver enkelt andelshaver har leveret materiale til, og som er affattet og godkendt af bestyrelsen (se senere "vedr. B").

8. Ved boligafståelse opdeles økonomien i flg. punkter:

- A. Andelsbrevet.
- B. Investeringer/forbedringer af boligen.
- C. Løst og ikke særligt tilpasset inventar.
- D. Vedligeholdelsesstand.

Vedrørende A: Andelsbrev.

Andelsbrevens værdi kan reguleres hvert år ved regnskabsårets afslutning. Den enkelte andelshaver får meddelelse herom i forbindelse med forårets ordinære generalforsamling. Anden ændring af andelsbevisets værdi kan ikke foretages.

Vedrørende B: Investeringer/forbedringer af boligen.

Andelshaverne har på forskellig vis investeret i både bygnings- og inventardele, ligesom der efterfølgende kan være sket forbedringer, der øger boligens værdi.

Ved afståelse af boligen skal de foretagne forbedringer prisfastsættes i samråd med bestyrelsen.

Til grund for vurderingen af forbedringer skal lægges en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen skal på dette grundlag foretage de afskrivninger, man i ABF Seniorbo Hørning har besluttet.

Som grundlag for de nævnte egne investeringer/forbedringer er der for alle boliger udarbejdet et stamblad.

Der er udleveret et ajourført stamblad til den enkelte andelshaver for andelshaverens bolig. Stambladet opbevares af andelshaveren tillige med de fremtidige bilag (Regninger og fakturaer).

Det skal være til brug for bestyrelsens vurdering af de skete investeringer og forbedringer, og danne grundlag for den endelige økonomiopgørelse ved et senere salg af andelen.

Afskrivningsperioder for væsentlige investeringer:

Særønsker udført v. Seniorbo Hørnings etablering	30 år
Hårde Hvidevarer (køleskab, komfur, opvaske- og vaskemaskine m.v.)	10 år
Køkkeninventar (f. eks. skabe og bordplader)	20 år
Garderobeskabe	20 år
Lysarmaturer (f. eks. under overskabe i køkkener)	10 år
Brusekabiner	10 år
Glasudestuer på støbt sokkel	30 år
Glasudestuer på løs sokkel	20 år
Terrasseoverdækninger	20 år
Terrasser (flisebelægning) og haveanlæg	10 år

Ingen investering kan dog nedskrives med mere end 90 % af den oprindelige pris.

Vedrørende C: Løst og ikke særligt tilpasset inventar.

Vedrørende, hvad der måtte findes i boligen af løsøre, løst og ikke særligt tilpasset inventar, samt loftsbelysning, faste som løse gulvtæpper, persiener og lign., må boligens afhænder selv aftale pris med den nye andelshaver, dersom det skal følge med ved skiftet; men prisen skal medtages i overtagelesaftalen.

Vedrørende D: Vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af vedtægternes § 9, at andelshaveren er forpligtet til at foretage den indvendige vedligeholdelse af boligen.

Ved almindelig vedligeholdelse forstås, at der foretages tiltag, der har til formål at opretholde boligens standard.

Bestyrelsen skal i forbindelse med boligskifte foretage en vurdering af boligens vedligeholdelsestilstand, og såfremt bestyrelsen skønner, at der er tale om en mangelfuld vedligeholdelse, medfører det et fradrag i den økonomiberegning, der skal foretages, og som er beskrevet under punkt B.

Ifølge andelsboligloven er det bestyrelsen, der efter en fornuftig procedure med deltagelse af såvel overdrageren som erhververen skal tage den endelige stilling til boligens pris.

§ 15.

Fremgangsmåde

1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

2. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
3. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

4. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og 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.
5. 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 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 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.
Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
6. Overdragessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 17.

Ubenyttede boliger

1. Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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

1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner/samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til disse i nævnte rækkefølge:
 - A. Personer som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år
 - B. Afdødes børn, børnebørn, søskende.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

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

§ 19.

Samlivsophævelse

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.
2. Reglerne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
3. Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20.

Opsigelse

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

1. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
 - A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
2. Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan indbringes til endelig afgørelse på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
3. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt

der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

4. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 22.

Ledige boliger

1. I tilfælde hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit hvem der skal overtage boligen.

§ 23.

Generalforsamling

1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
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
 - 7.Eventuelt
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.

1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde seneste 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling.
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, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
5. Hver andel giver én stemme.
6. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25.

Flertal

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.
2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med 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.
3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 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 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26.

Dirigent m.v.

1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
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

1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
2. Bestyrelsen skal altid forelægge sager for generalforsamlingen til endelig godkendelse, når een andelshaver eller bestyrelsen ønsker at få råderet over nogen part af Seniorbo's fællesarealer eller fællesområder.

§ 28.

Bestyrelsesmedlemmer

1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Genvalg kan finde sted.
2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
5. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og sekretær.
7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29.

Møder

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.

2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30.

Tegningsret

1. Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening (heraf skal den ene være formand eller næstformand).

§ 31.

Administration

1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt 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 dennes opgaver og beføjelser.
2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder anvendelse.
3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne check og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
 - a) Bestyrelsen kan med generalforsamlingens tilslutning pege på en anden andelshaver udenfor bestyrelsen, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, periodiske udbetalinger og medvirker ved hussalg.
5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og trediemand, tegner foreningen sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32.

Regnskab

1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
4. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopret-

ning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33.

Revision

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

§ 34.

Udsendelse af regnskab

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

§ 35.

Opløsning

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

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 5. maj 1997

- ændringer i §§ 13 og 14 den 25. april 2000
- ændringer i § 9 den 24. april 2001
- ændringer i §§ 6, 14, 15, 16 og 21 den 4. februar 2005
- tilføjelse til § 3,1 (2. punktum) den 27. april 2006
- tilføjelse til § 3,1 (3. punktum) den 10. april 2007
- tilføjelse til § 14 B (sidste punktum) den 7. april 2008
- ændringer i § 25 stk. 2 og 4 den 7. april 2008
- ændringer i § 13 den 23. marts 2009
- ændringer i §§ 3, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 18, 19 og 31 den 23. marts 2010
(herefter er der trykt helt nye vedtægter april 2010)
- tilføjelse til § 15,5 (2. punktum) den 23. marts 2011
- ny § 27,2 den 22. marts 2012
- ændringer i § 9,1 og 9,2 den 20. marts 2014
- ændringer og tilføjelser i §§ 5, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 21, 24, 31 samt udgået er §§ 16, 32 stk. 3, 21 litra b
(herefter er der trykt helt nye vedtægter april 2015)
- Ændringer i §13 stk. 1 og 2C samt i § 18 stk. 2, den 19. april 2016.
- Tilføjelse til §31. stk. 4a er blevet tilføjet den 1. februar 2018.
- Ændring af §3 stk. 1, den 20. marts 2018.
- Ændring af §14, stk. 8, punkt B, den 30. april 2019.

I bestyrelsen:


Poul Bierre Jakobsen


Eigil Landbo


Vibeke Olofsson


Marianne Skov Kragensnæs

Else-Marie Andersen

