

J.nr. 152648 AHE/RMN

Vedtægter for Andelsboligforeningen Solkrogen

Indholdsfortegnelse:

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

1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Solkrogen.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Hedensted kommune

2 Medlemmer

- 2.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver en bolig i foreningens ejendom med henblik på at bebo den som helårsbolig, og som ved erhvervelsen erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt individuelt tillæg.
- 2.2 Andelshaveren er – medmindre andet godkendes af den til enhver tid siddende bestyrelse i andelsboligforeningen – forpligtet til indenfor 5 år efter erhvervelsen at flytte ind i og benytte boligen for sig og sin husstand.
- 2.3 Hver andelshaver må ikke eje eller benytte mere end én bolig i foreningen.
- 2.4 Dispensation vedr. indflytningspligt ansøges skriftligt til bestyrelsen.
Forlængelse af dispensation vedr. indflytningspligt fremsendes ligeledes skriftligt til bestyrelsen inden periodens udløb, dog senest 3 mdr. før periodens udløb.

3 Indskud

- 3.1 Indskuddet er det beløb, der står i den seneste årsrapport. Excl. Evt. tillæg for tilkøb.
- 3.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

4 Hæftelse

- 4.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.
- 4.2 For de lån i kreditforeningen 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 håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 4.3 Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

5 Andel

- 5.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 5.2 Andelen i foreningens formue kan alene med beslutning derom ved en generalforsamling belånes eller gøres til genstand for arrest eller eksekution. Tilsvarende kan der alene efter en generalforsamlingsbeslutning gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddelelse fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i punkt 13 til punkt 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 5.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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.
- 5.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

6 Boligaftale

- 6.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelser med hvert medlem 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.
- 6.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke erhverv i nogen form.

7 Boligafgift

- 7.1 Boligaftigstens størrelse fastsættes tid enhver til bindende for alle andelshavere, af generalforsamlingen.
- 7.2 Boligaftigten fastsættes til dækning af foreningens udgifter til renter og afdrag på fælles lån, ejendomsskatter, forsikringer, fælles vedligeholdelse, administration mv. jf. det på

generalforsamlingen vedtagne budget og i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. punkt 6.

8 Vedligeholdelse

- 8.1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. Andelshavernes vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom udskiftning af gulve indbygget inventar og borde, hvidevarer, samt ethvert tilkøb foretaget til den enkelte bolig. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 8.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- 8.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 8.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse herunder murværk og tag samt fælles areal, men ikke skure og carporte, som påhviler de enkelte andelshaver. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 8.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes for foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. punkt 20.

9 Forandringer

- 9.1 Andelshaverne er ikke berettigede til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringerne er anmeldt skriftlig for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser efter stk. 3, hvilket skal ske inden den 3. uge efter anmeldelsen og iværksættelse af forandringen skal udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller der er fastslået, at indsigelsen er uberettiget.
- 9.2 Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshavers interesser.

9.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygningslovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

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

10 Fremleje

10.1 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, men mindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

10.2 Såfremt en andelshaver periodisk, f.eks. på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, midlertidig forflyttelse, militærtjeneste eller lignende, ikke kan bebo boligen, er andelshaveren berettiget til at foretage udlejning af boligen, idet boligforeningens bestyrelse dog til enhver tid kan kræve, at lejeren af boligen efterlever husordenen i nærværende vedtægter og at både lejer og andelshaver nøje efterlever vedtægternes bestemmelser, herunder reglerne om vedligeholdelse. Såfremt en bolig i en periode fremlejes, forpligter både ejere og lejere sig til at deltage i vedligeholdelse af fællesarealer m.v.

10.3 I perioden indtil indflytningspligten efter pkt. 3.2. indtræder, kan andelshaveren ligeledes udleje sin bolig. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

10.4 Såfremt en andelshaver i medfør af vedtægternes pkt. 10.2 udlejer boligen, er den udlejende andelshaver forpligtet til at transportere samtlige beløb, der indbetales fra lejeren, til andelsboligforeningen til sikkerhed for andelshaverens forpligtelse overfor andelsboligforeningen.
Skulle de månedlige indbetalinger overstige andelsboligens til enhver tid værende tilgodehavende hos andelshaveren, er andelsboligforeningen forpligtet til at udbetale det overskydende provenu til andelshaveren senest d. 15. i den måned, for hvilken huslejen er indbetalt.

11 Husorden

11.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

11.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

12 Overdragelse

12.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel ef-

ter reglerne i punkt 13.2 til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende denne andelshaver, men nægtes godkendelsen, skal en skriftlig begrundelse gives seneste 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Bestyrelsen skal, inden endelig overdragelse, inspicere boligen.

- 12.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- 12.2.1 Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- 12.2.2 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 punkt er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- 12.2.3 Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Det 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 en kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. punkt 13,1.
- 12.2.4 Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13 Pris

- 13.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter punkt 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- 13.1.1 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. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris. Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.
- 13.1.2 Værdien af forbedringer, jfr. punkt 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af

eventuel værdiforringelse på grund af aldre og slidtage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overdragelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives der særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

- 13.1.3 Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelse prisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- 13.1.4 Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- 13.1.5 Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- 13.2 Værdiansættelsen og fradrag efter punkt 14.1.1 – 14.1.5 fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af andelsboligforeningernes fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige udgifter, 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 punkt 14.1.5 under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.
- 13.3 Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overdragelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 13.4 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 13.5 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 voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af andelsboligforeningens fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmanden vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

14 Fremgangsmåde

- 14.1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret

et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- 14.2 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 i andelsboligbogen, samt refunderer udgiften og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens/administrators ekstraarbejde ved afregning til pant eller udlægshavere og ved tvangssalg.
- 14.3 Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overdragelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og efter af have afregnet med eventuelle pant- eller udlægshavere udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.
- 14.4 Bestyrelsen er ved afregning ovenfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købernes eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde til tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 14.5 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget af køberen.

15 Ubenyttede boliger

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

16 Dødsfald

- 16.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældende eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.
- 16.2 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 nedennævnte rækkefølge:

- 16.2.1 Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- 16.2.2 Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med afdøde i mindst 3 måneder.
- 16.2.3 Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- 16.2.4 Personer, som afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- 16.2.5 Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 16.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettiget personer finder bestemmelserne i punkt 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder punkt 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 15, stk. 3-5 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 16.4 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 punkt 15.
- 17 Samlivsophævelse**
- 17.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til bolig, berettiget til at forsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2 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.
- 17.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefæller overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til punkt 18, stk. 2 finder punkt 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 15, stk. 3-5 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18 Opsigelse

- 18.1 Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i punkt 13-18 om overførsel af andelen.

19 Eksklusion

- 19.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- 19.1.1 Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- 19.1.2 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. punkt 9.
- 19.1.3 Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- 19.1.4 Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- 19.1.5 Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 19.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forbeholdes som bestemt i punkt 16.

20 Ledige boliger

- 20.1 I tilfælde hvor en tidligere udlejet bolig skal overgå til en andelshaver eller en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter punkt 16, 17 og 20 eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i punkt 13.2.2 og 13.2.3. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

21 Generalforsamling

- 21.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2 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 revideret årsrapport til godkendelse. Fremlæggelse af nøglepunkter.

4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5) Indkomne forslag

6) Valg til bestyrelsen

7) Valg af revisor

8) Eventuelt

21.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

22 Indkaldelse m.m.

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

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

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

22.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der beboer lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, hvis en sådan er valgt, og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

22.5 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. En andelshaver kan kun af give en stemme i henhold til fuldmagt.

23 Flertal

- 23.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen, hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal mindst 1/5 af samtlige stemmer være repræsenteret.
- 23.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder, 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 medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 medlemmer tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.
- 23.3 Ændringer af vedtægternes punkt 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 23.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men mindst $\frac{3}{4}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst $\frac{3}{4}$ flertal, uanset hvor mange er mødt.

24 Dirigent m.v.

- 24.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 24.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshavere seneste en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

25 Bestyrelse

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

26 Bestyrelsesmedlemmer

- 26.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser.

- 26.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- 26.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen ved en afstemning for 2 år ad gangen, dog således at halvdelen afgår efter første år. Ved bestyrelsens konstituering bestemmes, hvem der afgår efter første år. Såfremt der er opstillet flere kandidater end der er bestyrelsesposter, tillægges der hver andel et antal stemmer svarende til antallet af poster minus en, dog højst 2 stemmer. De kandidater, der opnår flest stemmer er valgt.
- 26.4 Generalforsamlingen vælger desuden en eller to bestyrelsessuppleanter. Såfremt der skal vælges to, og der er flere kandidater end to, sker valget efter sammen regler som i punkt 27.3.
- 26.5 Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- 26.6 Som bestyrelsesmedlemmer eller – suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de beboer en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
- 26.7 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 26.8 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling.

27 Møder

- 27.1 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 interesser i sagens afgørelse.
- 27.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 27.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

28 Tegningsret

- 28.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

29 Administration

- 29.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltninger. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 29.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og bestemmelserne i punkt 30.3 og 30.4 finder da anvendelse.
- 29.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævn-ning ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger fra medlemmerne og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med andele, skal ske direkte til den nævnte konto.
- 29.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut, et statsautoriseret revisionsfirma 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, opkrævning, lønningsregnskab og periodiske udbetalinger.
- 29.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen. Forsikringssummen størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

30 Regnskab

- 30.1 Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt. Regnskabsåret er kalenderåret.

31 Revision

- 31.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 31.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drift- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

32 Opløsning

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

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 9. marts 2019

I bestyrelsen:

Inger Hansen

Hanne Nielsen

Søren Gade

Som dirigent:

Eva Gamst Jensen