

# VEDTÆGTER

for

**Andelsboligforeningen Solbjerg Senior II, Roskildevej 58B, 2000 Frederiksberg**

## **1. Navn, hjemsted:**

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Solbjerg Senior II.
- 1.1.1. Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

## **2. Foreningens formål:**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 27 ay, Frederiksberg, beliggende Roskildevej 58B, 2000 Frederiksberg.

## **3. Medlemmer:**

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 50 år, der beboer eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom.
- 3.2. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren har fremlejet til et familiemedlem jf. 12.2 eller er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- 3.3. 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 9 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 9 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

## **4. Indskud:**

- 4.1. Indskud udgør et beløb stort kr. 11.420.000,00 (det samlede indskudsbeløb for alle andelsboliger).

## **5. Hæftelse:**

- 5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog 5.2.
- 5.2. For de lån i realkreditinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller senere optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset 5.1 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 5.1 og 5.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **6. Andel:**

- 6.1. Andelshaveren har andel i foreningens formue i forhold til sit indskud.
- 6.2. 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. Pantsætning:**

- 7.1. Andelshaveren kan pantsætte sin andel i andelsboligforeningen, dog således at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet.
- 7.2. Pantets værdi omfatter andelshaverens andel i andelsboligforeningens formue, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Værdiansættelsen foretages af bestyrelsen efter besigtigelse af andelen og efter de retningslinier, som er angivet i 15.1 og 15.2.
- 7.3. På begæring af andelshaver eller pantehaver skal bestyrelsen til brug for tinglysning af et pantebrev afgive erklæring om, hvorvidt den person, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den samme, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lejlighed. Erklæring skal dog ikke afgives, såfremt pantsætning sker i strid med den i 7.1 angivne lånegrænse.
- 7.4. Anmodes der om en erklæring, som nævnt i 7.3 i forbindelse med erhvervelse af en andel, er bestyrelsen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen eller der er stillet sikkerhed for købssummen, uden at andre betingelser stilles end, at erklæring afgives og at afregning af købesummen foretages i overensstemmelse med punkt 16.

## **8. Boligaftale:**

- 8.1. 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, herunder den gældende husorden.

- 8.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv. Andelshaveren må dog gerne i forbindelse med beboelsen have kontorfaciliteter, hvis han/hun er selvstændig erhvervsdrivende.

## **9. Boligafgift:**

- 9.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 9.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- 9.2.1. Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, herunder betaling for el og varme i fællesarealerne, til forsikringer og til vedligeholdelse, fornyelse og renovation m.v., fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. punkt 6. Dog afregnes vand, vandafledningsafgift, el og varme af den enkelte andelshaver efter forbrug i henhold til individuelle målere.

## **10. Vedligeholdelse:**

- 10.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og fra udskiftning af hoved- og altandør, samt vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 10.2. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 10.3. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg.
- 10.4. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. punkt 21. Andelshaveren hæfter for omkostninger hertil, og beløb kan fradrages i overskydende beløb fra andelsboligen.

## **11. Forandringer:**

- 11.1. En andelshaver må ikke foretage forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter 11.3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 11.2. En andelshaver må ikke foretage forandringer af boligens ydre uden bestyrelsens godkendelse indenfor de af generalforsamlingens vedtagne retningslinier jfr. nedenfor. Retningslinier for forandringer skal godkendes af generalforsamlingen og indføres i husordenen.

- 11.3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 11.4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## **12. Fremleje:**

- 12.1. 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 12.2.
- 12.2. En andelshaver, som har erhvervet andelen fra et familiemedlem, er i forbindelse med køb berettiget til at fremleje andelen til sælger uden tidsbegrænsning.
- 12.3. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig eller enkelte værelser med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.
- 12.4. Efter fraflytning eller ledighed som følge af dødsfald kan fremleje finde sted i op til maksimalt 2 år med bestyrelsens godkendelse, såfremt det ikke i en periode på 6 mdr. har været muligt at afhænde andelen. Det skal i dette tilfælde dokumenteres overfor bestyrelsen, at der er foretaget reelle salgsbestræbelser til en efter markedsforholdene realistisk pris; i modsat fald kan bestyrelsen nægte tilladelse til fremleje.
- 12.5. Ved enhver fremleje er det en betingelse, at mindst én person af fremlejers husstand er fyldt 50 år ved indflytning, at der ikke til husstanden hører hjemmeboende børn under 15 år, og at fremlejer ikke må holde hund.
- 12.6. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## **13. Husorden:**

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

## **14. Overdragelse:**

- 14.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i punkt 14.2 til en anden, der beboer 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 modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

- 14.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- 14.2.1. Personer, som har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
  - 14.2.2. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til familie, dog såfremt betingelserne i punkt 3.1 er opfyldte.
  - 14.2.3. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Det bemærkes, at der ved optagelse på venteliste til andelsboligforeningen alene kan optages personer, der på optagelsestidspunktet er fyldt 48 år eller husstande, hvor mindst een person i husstanden er fyldt 48 år. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Betingelserne i punkt 3.1 skal være opfyldte.
  - 14.2.4. Andre, der godkendes af bestyrelsen, og som opfylder betingelserne i punkt 3.1.

## **15. Pris:**

- 15.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter 15.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
  - 15.1.1. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningens love og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han/hun selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.
  - 15.1.2. Værdien af forbedringer, jf. punkt 11, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
  - 15.1.3. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - 15.1.4. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 15.2. Værdiansættelse og fradrag efter 15.1 - 15.1.4 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 en svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- 15.3. 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 overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- 15.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 15.5. 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 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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **16. Fremgangsmåde:**

- 16.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport 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. Såfremt der aftales et nedslag i den pris, der kunne godkendes efter punkt 15, skal det af specifikationen fremgå, på hvilke poster nedslaget er givet. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og straf.
- 16.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.
- 16.3. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver eller andre rettighedshavere.
- 16.4. Forinden afregning af nogen del af overdragelsessummen til den fraflyttende andelshaver skal bestyrelsen, såfremt der er afgivet erklæring efter punkt 7.4, undersøge, om der er tinglyst rettigheder over andelen. Er der tinglyst rettigheder, kan ingen del af overdragelsessummen udbetales til den fraflyttende andelshaver, forinden øvrige rettighedshaveres tilgodehavende er indfriet.
- 16.5. Bestyrelsen er ved afregning over for en panthaver berettiget til at fradrage tilgodehavender hos den fraflyttende andelshaver, som udspringer af dennes medlemskab af foreningen så som boligafgift, varmebidrag o. lign., dog kun i indtil 1 år efter den enkelte betalings forfaldstid, medmindre der inden for fristen er indledt retsforfølgning eller lign.
- 16.6. Bestyrelsen er ved afregning over for 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 et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 16.7. 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. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlan-

gendet 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.

- 16.8. Uanset om det i henhold til et pantebrev er aftalt, at gælden ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan bestyrelsen kræve overdragelsessummen indbetalt helt eller delvist til foreningen, i det omfang det er nødvendigt, for at foreningen får dækket krav, som anført i stk. 5 – 7.
- 16.9. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i 16.3-16.7, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **17. Ubenyttede boliger:**

- 17.1. 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 punkt 16.

## **18. Dødsfald:**

- 18.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
  - 18.2.1. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
  - 18.2.2. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.
  - 18.2.3. Afdødes børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller bedsteforældre. Betingelserne i punkt 3.1 skal dog være opfyldte.
  - 18.2.4. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død. Betingelserne i punkt 3.1 skal dog være opfyldte.
  - 18.2.5. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen er forpligtet til at påse, at reglen i punkt 3.1 overholdes.
  - 18.2.6. Til de i 18.2.1 og 18.2.2 nævnte 3 måneder henholdsvis 2 år medregnes den tid afdøde forinden dødsfaldet måtte have opholdt sig på sygehus, plejehjem og lign.
- 18.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder punkt 15 - 16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder punkt 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 16.3 - 16.9 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 18.4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som over-

tagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i punkt 16.

## **19. Samlivsophævelse:**

- 19.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlever er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.2. Reglen i 19.1 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 2 år før samlivsophævelsen.
- 19.3. Ved ægtefælles/samlevers fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/samlevere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/samlever overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til punkt 19.2 finder punkt 15 - 16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/samlevers overtagelse gennem beslutning i forbindelse med skifte mellem dem finder punkt 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 16.3 - 16.9 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/samlever i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **20. Opsigelse:**

- 20.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i punkt 14 - 19 om overførsel af andele.

## **21. Eksklusion:**

- 21.1. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
  - 21.1.1. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - 21.1.2. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. punkt 10.
  - 21.1.3. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - 21.1.4. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - 21.1.5. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- 21.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i punkt 17.



## **22. Ledige boliger:**

- 22.1. 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 punkt 17, 18 eller 21 eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i punkt 14.2.1 - 14.2.4. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## **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 årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
  4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  5. Forslag.
  6. Valg til bestyrelsen.
  7. Valg af revisor.
  8. Eventuelt.
- 23.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne, en valgt administrator eller revisor forlanger det med angivelse af dagsorden.

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

- 24.1. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 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 er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Admini-

strator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

## **25. Flertal:**

- 25.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i 25.2 - 25.4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret. Såfremt et medlem eller dirigenten ønsker skriftlig afstemning, foretages dette.

- 25.2. Følgende forslag kan kun vedtages, hvis mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og hvor der er et flertal på mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer:

- a. vedtægtsændringer
- b. nyt indskud
- c. regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
- d. beslutning om udgifter, som medfører forøgelse af boligafgiften med mere end 25 %
- e. hensættelser, som medfører forøgelse af boligafgiften med mere end 25 %

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer, kan der indkaldes til en ny generalforsamling. På denne kan forslaget vedtages alene med et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer.

- 25.3. Ændring af vedtægternes punkt 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter personligt.

- 25.4. Følgende forslag kan kun vedtages, hvis mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og hvor der er et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer:

- a. salg af fast ejendom
- b. foreningens opløsning

Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret, men opnås et flertal på mindst 3/4 af de fremmødtes stemmer, kan der indkaldes til en ny generalforsamling. På denne kan forslaget vedtages alene med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer.

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

- 26.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

- 26.2. Bestyrelsen sikrer, at der udarbejdes protokol for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest een 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 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4. Generalforsamlingen vælger desuden for eet år ad gangen een eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/samlever samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 28.6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær.
- 28.7. 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:**

- 29.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2. Bestyrelsen sikrer, at der udarbejdes protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **30. Tegningsret:**

- 30.1. Foreningen tegnes af formanden sammen med eet andet bestyrelsesmedlem.

## **31. Administration:**

- 31.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator *til* at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning, herunder bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger. Generalforsamlingen kan til

enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans/hendes opgaver og beføjelser.

- 31.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende punkt, stk. 3 og 4, finder da anvendelse.
- 31.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, 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 checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- 31.4. I det omfang bestyrelsen i henhold til 31.1 ikke har overladt opgaver til en administrator, skal bestyrelsen af sin midte vælge en *person*, der er ansvarlig for de ikke overdragne opgaver.
- 31.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

## **32. Regnskab:**

- 32.1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 32.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuel prisudvikling af andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. punkt 15. Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- 32.3. Hvert år kan i resultatopgørelsen medtages et beløb til henlæggelse på en særskilt konto som en særlig post. Kontoen kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det på kontoen opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## **33. Revision:**

- 33.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol, som fremsendes til bestyrelsen.

## **34. Årsrapport:**


- 34.1. Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

**35. Opløsning:**

- 35.1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2. 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 generalforsamling d. 13. marts 2018.

Bestyrelsens underskrift:



Handwritten signatures of the board members, including names like Peter, Mads, and others, along with the word 'dijgimur'.