

Vedtægter for den selvstyrende andelsboligforening, Andelsboligforeningen Oversøvej II

§ 1

- Navn og hjemsted**
- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Oversøvej II.
 - 1.2. Foreningens hjemsted er i Sønderborg Kommune.

§ 2

- Formål**
- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen af matr.nr. 1645, beliggende Oversøvej 18-30 og 23-45, Sønderborg, og en tredjedel af Fælleshuset, matr. nr. 1643.

§ 3

- Medlemmer**
- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
 - 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesse-rede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
 - 3.3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til hel-årsbeboelse for sig og sin husstand.

- 3.4. Ved "at flytte ind i", at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre medlemmet er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4

Indskud

- 4.1. Indskud udgør et beløb svarende til for følgende typer:
Kr. 145.839 – type 84,5 m²
Kr. 161.046 – type 95,5 m²
- 4.2. Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5

Hæftelse

- 5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.
- 5.2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3. 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.

§ 6

Andel

- 6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andele, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligens indbyrdes værdi.
- 6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangs salg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som

overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1, litra A-D. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

- 6.4. 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.

§ 7

Boligaftale

- 7.1. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse 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.
- 7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

Boligafgift

- 8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere, af bestyrelsen. (bestyrelsens forslag til boligafgiftens størrelse vil flg. § 23.2 punkt 4 blive fremlagt til godkendelse på førstkommende generalforsamling) der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften.
- 8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- A.) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgiften til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikring og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
- B.) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

§ 9

- Vedligeholdelse**
- 9.1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (alle varme- vand, og el ledninger), og bortset fra udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverene må dog, såfremt de kan og vil, foretage mindre malerreparationer af døre, vinduer og karnappen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
Bestyrelsen bemyndiges til at fastsætte hvilken maling (type og fabrikat), der skal anvendes. Malingen betales af boligforeningen. Alt udvendigt træværk skal males hvidt.
- 9.2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for vedligeholdelse af carporte, gård- og havearealet.
- 9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse herunder af fælles have- og gårdanlæg samt sternbrætter og udvendige døre og vinduer. Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af redskabsskure, carporte m.v., der umiddelbart knyttet til boligen, og det til boligen knyttede haveareal, som andelshaveren særskilt brugsret til, påhviler andelshaveren. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10

- Forandringer**
- 10.1. Andelshaverne er ikke berettigede til at foretage forandringer

inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

- 10.2. Andelshaverne er ikke berettigede til at foretage forandringer af boligens ydre eller af 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.
- 10.3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4. 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.

§ 11

Fremleje

- 11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre medlemmer end sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af de fastsatte betingelser.

§ 12

Husorden

- 12.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle med-

lemmer, fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold m.v. idet bemærkes, at medlemmerne er berettiget til at holde sædvanlige kæledyr. Indskrænkninger i denne ret kan alene vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 12.3 Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 13

Overdragelse

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2. til en anden, der 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.
- 13.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
 - A.) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til 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.
 - 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 punkt er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
 - C.) 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 én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt

indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13, 1.

D.) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 14

Pris

- 14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A.) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været 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.
 - B.) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. 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.
 - C.) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Fradraget skal dog mindst andrage 10 % om året fra anskaffelsestidspunktet.
 - D.) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
 - E.) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2. Værdiansættelsen 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. 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 litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

- 14.3. 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 overtagesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5. 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, prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens 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 én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

- Fremgangsmåde** 15.1. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksem-

plar 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.

- 15.2. 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 til andelsboligforeningen, 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.
- 15.3. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.4 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 sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.5 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. 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.

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

§ 16

- Garanti for lån**
- 16.1. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- 16.2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

- Ubenyttede boliger**
- 17.1. 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 som anført i § 15.

§ 18

- Dødsfald**
- 18.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.
- 18.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i nedennævnte rækkefølge:

- A.) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B.) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C.) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D.) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 18.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor 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 overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19

- Samlivsophævelse**
- 19.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til bolig, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 19.3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 14 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tid-

ligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

- Opsigelse** 20.1. Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21

- Eksklusion** 21.1. 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.
 - B.) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 1.
 - 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 andel 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.
- 21.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forbeholdes som bestemt i § 17.

§ 22

- Ledige boliger** 22.1. I tilfælde hvor en tidligere udlejet bolig skal overgå til en andelshaver eller en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 17, 18 og 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

- 23.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 2 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 og værdiansættelsen.
 - 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Indkomne forslag.
 - 6) Valg af formand (for så vidt en sådan skal vælges).
 - 7) Valg til bestyrelsen.
 - 8) Valg af suppleanter.
 - 9) Eventuelt.
- 23.3. 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.

§ 24

Indkaldelse m.m.

- 24.1. 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- 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 ægte-

fælle 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.

- 24.5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der beboer boligen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

Flertal

- 25.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen, hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige stemmer være repræsenteret.
- 25.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det 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 til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.
- 25.3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange er mødt.

§ 26

- Dirigent m.v.**
- 26.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
 - 26.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshavere senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

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

§ 28

- Bestyrelsesmedlemmer**
- 28.1. Bestyrelsen består af én formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
 - 28.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
 - 28.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen ved en afstemning for to år ad gangen, i lige år, 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 én, dog højst to stemmer. De kandidater, der opnår flest stemmer er valgt.
 - 28.4. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to bestyrelses-suppleanter. Såfremt der skal vælges to, og der er flere kandidater end to, sker valget efter samme regler som i stk. 3.
 - 28.5. 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.
 - 28.6. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
 - 28.7. Bestyrelsesformanden vælges af generalforsamlingen. Iøvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær.
 - 28.8. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, ind-

træder 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 bestyrelse for tiden indtil næste generalforsamling.

§ 29

- Møder**
- 29.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til kan have interesser i sagens afgørelse.
 - 29.2. Sekretæren skriver 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 og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

- Administration**
- 31.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
 - 31.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende §, stk. 3-4 finder da anvendelse.
 - 31.3. 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 hævning ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
 - 31.4. 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, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

- 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers og administrators økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner administrator sædvanlig ansvars- og bestyrelsesansvarsforsikring, denne forsikring er med i administrationsbidraget. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32

Regnskab

- 32.1. Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt. Regnskabsåret er 01.01-31.12.
- 32.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3. Som note i regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 32.4. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer, og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. De i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33

Revision

- 33.1. Foreningens Administrator vælger revisor, som opfylder de krav der stilles til et lovligt revideret regnskab.
- 33.2. Samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling udsendes forslag til drift og likviditets budget. Det reviderede regnskab udsendes sammen med indkomne forslag inden generalforsamlingen.

§ 34

Opløsning

- 34.1 Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der

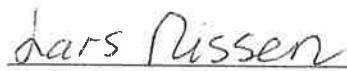
vælges af generalforsamlingen.

- 34.2 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 generalforsamling torsdag den 23. februar 2023.

I bestyrelsen: 9/3-23


Krista Schrøder


Lars Pustal Nissen


Lone Bengtson