

# VEDTÆGTER

for

"ANDELSBOLIGFORENINGEN RØDTJØRNLØKKEN"

Rødtjørnløkken

**VEDTÆGTER**  
for  
"Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken"

**1. Navn, hjemsted:**

- 1.1 Foreningens navn er " Andelsboligforeningen Rødtjørnløkken".
- 1.2 Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

**2. Foreningens formål:**

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. nr.15 D Ejlstrup, Ubberud.
- 2.2 Foreningen skal være medlem af grundejerforeningen omfattende foreningens ejendom matr. nr. 15 D Ejlstrup, Ubberud, hvilken ejendom er bebygget med 18 boliger, beliggende Rødtjørnvej 2 - 36, 5200 Odense V.

**3. Medlemmer:**

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelse flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

#### 4. Indskud m.m.:

4.1 Indskud udgør et beløb. som det fremgår nedenfor, idet bemærkes, at indskud indbetales kontant:

Andelsbolig nr.	Rødtjørnvej nr.	Anvendelse	Bruttoareal - m <sup>2</sup>	Indskud
1	2	Beboelse	110	368.830
2	4	Beboelse	110	368.830
3	8	Beboelse	88	295.064
4	6	Beboelse	88	295.064
5	10	Beboelse	110	368.830
6	12	Beboelse	110	368.830
7	16	Beboelse	88	295.064
8	14	Beboelse	88	295.064
9	18	Beboelse	88	295.064
10	20	Beboelse	88	295.064
11	22	Beboelse	110	368.830
12	24	Beboelse	110	368.830
13	26	Beboelse	110	368.830
14	28	Beboelse	110	368.830
15	30	Beboelse	110	368.830
16	32	Beboelse	110	368.830
17	34	Beboelse	110	368.830
18	36	Beboelse	110	368.830
<b>I alt</b>			<b>1.848 m<sup>2</sup></b>	<b>6.196.344</b>

## **5. Hæftelse:**

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeningen, 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 andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **6. Andel:**

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningen formue i forhold til deres indskud.
- 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 - 18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovgivningen § 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 vedtægterne § 14, stk. 1 litra a - d. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4a, samt refunderer udgifter til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning. 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 andel end andelshaveren til at modtage og kvittere afregning af et sådant tilgodehavende.
- 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 m.m.:**

- 7.1 Foreningen skal efter generalforsamlingen bestemmelser med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanligvis 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.  
Andelshaveren må dog gerne i forbindelse med beboelsen have kontorfaciliteter, i forbindelse med udførelsen af sit erhverv.

## **8. Boligafgift:**

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 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, bidrag, afdrag på lån samt evt. opsparing, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, til forsikring, renovation og til vedligeholdelse og fornyelse, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningen formue, jf. § 6.
  - b. El, vand, vandledningsafgift, fjernvarme samt fællesantenne afregnes af den enkelte andelshaver efter forbrug i henhold til individuel måler direkte til de respektive værker.

## **9. Vedligeholdelse:**

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. 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 forringelser, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af 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 bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5 Vedligeholdelse af carporte påhviler andelshaveren. Nye carporte og udestuer kan kun opføres efter tegninger, som er godkendt på generalforsamlingen.
- 9.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. §20. Andelshaveren hæfter for omkostninger hertil og beløb kan fradrages i overskydende beløb fra andelsboligen.

## **10. Forandringer:**

- 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilken skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller der er fastslået, at indsigelsen var uberettiget
- 10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn. med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættes har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres 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 og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inde arbejdet iværksættes.

## **11. Fremleje:**

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og 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, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignede for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til, at en andelshaver sælger sin andel til en person i ret op - og nedstigende linje, som herefter fremlejer andelen til den oprindelige andelshaver
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

## **12. Husorden:**

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Der må holdes husdyr, som ikke ved støj eller lugt generer naboerne.
- 12.3 Bestemmelser om husdyrhold m. v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

### **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 godkendelsen, skal en skriftlig begrundelse gives seneste 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem er indstillet.
- 13.2 Fortrinsret til at overdrage andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge:
- a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, til familie 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 punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshaveres bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver.
  - c. Andre personer, der er indstillet af 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 een kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1
  - d. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede een gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

### **14. Pris:**

- 14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- a. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuelle prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuel prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingen prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

En andelshaver 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 slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overdragelsen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som overfor anført.
  - c. Værdien af forbedringer og beplantning m. v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
  - d. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsesprisen, alder og slitage.
  - e. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra b - e fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til en svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra e under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.
- 14.3 Såfremt der samtidigt 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.
- 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 eventuel 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 Andelsboligforeningens 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 bestemmelser 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.



## **15. Fremgangsmåde:**

- 15.1 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 årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummen beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Såfremt det aftales et nedslag i den pris, der kunne godkendes efter § 14, skal det af specifikationen fremgå på hvilken poster nedslaget er givet. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser 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 overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr  
Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler mm. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overdragelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således af garantien kan frigives.
- 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 o. lign. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningens endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.
- 15.5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand 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 erhververen.

## **16. Ubenyttede boliger:**

- 16.1 Har en andelshaver ikke, inden 6 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 overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## **17. Dødsfald:**

- 17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overdrages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- a. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
  - b. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - c. Afdødes børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller bedsteforældre.
  - d. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Til de i litra a og b nævnte 3 måneder medregnes den tid afdøde forinden dødsfaldet måtte have opholdt sig på sygehus, plejehjem og lign.

- 17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 - 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelle långivere.
- 17.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 6 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.

## **18. Samlivsophævelse:**

- 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelser bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2 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.

18.3 Ved ægtefælles forsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overdragelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 - 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelle långivende pengeinstitut.

## **19. Opsigelse:**

19.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsretten til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 - 18 om overførsel af andele.

## **20. Eksklusion:**

20.1 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 hvilken foreningen har ydet garanti.
- c. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- d. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- e. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

20.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

## **21. Ledige boliger:**

- 21.1 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 § 16, § 17 eller § 20, 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.

## **22. Generalforsamling:**

- 22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 22.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
  4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  5. Forslag.
  6. Valg.
  7. Eventuelt.
- 22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **23. Indkaldelse m.v.:**

- 23.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftlig 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.
- 23.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 23.3 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.
- 23.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

## **24. Flertal:**

- 24.1 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 mulige stemmer være repræsenteret.
- 24.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 24.3 Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 24.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de fremmødte stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## **25. Dirigent m.v.:**

- 25.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 25.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **26. Bestyrelse:**

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

## **27. Bestyrelsesmedlemmer:**

- 27.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser.
- 27.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år af gangen. Formanden vælges i lige år.
- 27.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Ved stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsen, dog kun for eet år. Hvilken af bestyrelsen dette vedrører, træffer bestyrelsen selv afgørelse om på førstkommende bestyrelsesmøde.

Det skal tilstræbes, at kassereren vælges i ulige år således, at formanden og kassereren ikke fratræder samme år.

- 27.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 27.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 27.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **28. Møder:**

- 28.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 28.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 28.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **29. Tegningsret:**

- 29.1 Foreningen tegnes af formanden og eet andet bestyrelsesmedlem i foreningen.

### **30. Administration:**

- 30.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 30.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 30.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning 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.
- 30.4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke sker, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- 30.5 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 årsregnskabet.

### **31. Regnskab:**

- 31.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 31.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling af andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsregnskabet.
- 31.3 Som note til årsregnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 4 og § 6.
- 31.4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelser anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbet størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

**32. Revision:**

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

**33. Årsregnskab:**

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

**34. Opløsning:**

- 34.1 Opløsning 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 andelshavere i forhold til deres andeles størrelse.

-----oo0oo-----

Således vedtaget på foreningen stiftende generalforsamling, den

14/9 2006

Vedtægter § 11.2 ændret på ekstraordinær generalforsamling d. 22/03 2010

Henvisningsændringer i § 4.1 - 6.2 - 9.1 - 9.6 - 17.3 - 18.3 - 19.1 - 20.1 - 20.2 - 21.1 som vedtaget på ordinær generalforsamling d. 24/03 2015

Vedtægter § 15.2 ændret på ekstraordinær generalforsamling d. 13/04 2015

pbv.