

**VEDTÆGTER**  
for Andelskollegiet Glanshatten

## § 1

- Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er Andelskollegiet Glanshatten.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Odense Kommune.

## § 2

- Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 3 an Neder Holluf By, Fraugde beliggende Glanshatten 18A -88B, 5220 Odense SØ, som andelskollegium.
- Stk. 2 Andelskollegiet består af 96 værelser på hver 13 m<sup>2</sup>. Værelserne er fordelt i 4 bygninger, som hver indeholder 6 lejligheder. I hver lejlighed er der 4 værelser med tiknyttet gang, 2 badeværelser og et fælles køkken.

## § 3

- Medlemmer** Stk. 1 Som andelshaver kan, med bestyrelsens eller dennes bemyndigedes godkendelse, optages enhver, der er studerende eller starter på uddannelse indenfor 3 måneder efter overtagelse, er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2 En person kan kun eje én andel, og hver andel kan kun ejes af én person.
- Stk. 3 Bestyrelsen eller dennes bemyndigede kontrollerer mindst én gang årligt at alle andelshaverne er studerende. Medlemmet må blive boende op til et år efter afsluttet uddannelse.

## § 4

- Indskud** Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. 6.000 pr. andel ved stiftelsen.
- Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

## § 5

- Hæftelse** Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 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 underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata

efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6

### Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelsboligen 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 andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen eller dennes bemyndigede udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## § 7

### Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse af andelshaver og kun denne, jf. dog stk. 4. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- Stk. 2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, studie- eller praktikophold, militærtjeneste eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom eller fremleje andelsboligen efter § 11.

## § 8

### Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

- Stk. 3 Boligafgiften betales månedligt forud den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje. Påkravsgebyret er en pligtig pengeydelse.

## § 9

### Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen som anvist i foreningens vedligholdelsesreglement, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, varmemålere, ruder, indvendige dele af vinduer og døre samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Andelsforeningen forestår nødvendig udskiftning af låse til andelsboligen på andelshavers regning.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til loyalt at medvirke til renholdelsen lejlighedens fælles køkken og badeværelser, jf. husordenen og vedligeholdelsesreglement.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage eller medvirke til foretagelsen af indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen eller dennes bemyndigede kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 18.

## § 10

### Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Ved ønske om at foretage forandringer skal ansøgning ske skriftligt til bestyrelsen eller dennes bemyndigede senest **5 uger** inden de ønskes iværksat. Der kan aldrig gives tilladelse til ændret anvendelse, sammenlægning af boliger, etablering af vådrum, ændringer som medfører skævvridning af forbruget eller som på anden måde er til gene for øvrige beboere.

- Stk. 2 Vurderer bestyrelsen eller dennes bemyndigede, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen eller dennes bemyndigede gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen eller dennes bemyndigede indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller dennes bemyndigede, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 3 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen eller dennes bemyndigede. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 4 Bestyrelsen eller dennes bemyndigede er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, eller dennes bemyndigede, inden arbejdet iværksættes.

## § 11

### Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens eller dennes bemyndigedes tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, studie- eller praktikophold, militærtjeneste eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 1 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

## § 12

### Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde servicehund.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## § 13

### Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen eller dennes bemyndigede har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt denne opfylder betingelserne i § 3, stk. 1.
- B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller dennes bemyndigede, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C.
- C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller dennes bemyndigede. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegnelse, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- Stk. 3 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelseaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

## § 14

### Pris

- Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen eller dennes bemyndigede, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen eller dennes bemyndigede nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
  - E) Andelsboligen overdrages istandsat jf. foreningens vedligholdsreglement. Fremstår andelsboligen ikke istandsat ved gennemsynet, så sker istandsættelse på overdragers regning på foranledning af bestyrelsen eller dennes bemyndigede.
- Stk. 2 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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 eller dennes bemyndigede skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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.
- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen eller dennes bemyndigede om fastsættelse af prisen for inventar og løsøre, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## § 15

- Fremgangsmåde**
- Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens eller dennes bemyndigedes påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen eller dennes bemyndigede, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, inventar og løsøre samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der

ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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

- Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut.
- Stk. 5 Overdrager skal fraflytte andelsboligen en halv måned før overtagelsesdagen, i hvilken periode denne stadig hæfter for boligafgift. I den halve måned fra overdragers fraflytning til overtagelsesdagen udføres nødvendig istandsættelse, jf. foreningens vedligeholdelsesreglement.
- Stk. 6 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 7 Bestyrelsen eller dennes bemyndigede er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende.
- Stk. 8 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen eller dennes bemyndigede gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen eller dennes bemyndigede, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- Stk. 9 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen samt faktura for udført arbejde er fremkommet. Fradrag for eventuelt nødvendig istandsættelse baseres på faktura for det udførte arbejde.

## § 16

### Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med be-



stemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen eller dennes bemyndigede bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen eller dennes bemyndigede frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen eller dennes bemyndigede på det tidspunkt, som bestyrelsen eller dennes bemyndigede fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

## § 17

**Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-16 om overdragelse af andelsboligen.

## § 18

**Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen eller dennes bemyndigede såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen eller dennes bemyndigede, eller
- E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- F) ikke længere opfylder kravet i § 3, stk. 1 om studieaktivitet eller trods påkrav herom ikke afgiver nødvendige oplysninger som dokumenterer at medlemmet opfylder dette krav. Jf. dog § 3, stk. 3, 2. pkt.
- G) ved gentagne brud på husorden

Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver bestemmer bestyrelsen eller dennes bemyndigede, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen eller dennes bemyndigede frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forplig-

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

## § 19

- Generalforsamling** Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i oktober med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referant.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
  4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
  5. Forslag i deres fulde ordlyd.
  6. Valg.
    - a) 1 formand
    - b) 4 bestyrelsesmedlemmer
    - c) 2 suppleanter
  7. Valg af revisor
  8. Eventuelt.
- Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
- A) en generalforsamling,
  - B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
  - C)  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller
  - D) administrator.
- Med angivelse af dagsorden og forslag i deres fulde ordlyd.

## § 20

- Indkaldelse m.v.** Stk. 1 Bestyrelsen eller dennes bemyndigede indkalder til generalforsamling skriftligt med 4 ugers 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.

- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.
- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver. Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## § 21

### Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

## § 22

### Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passe-

rede, skal offentliggøres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og referent.

### § 23

**Bestyrelse** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

### § 24

**Bestyrelsesmedlemmer** Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 eller 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere. Genvælg kan finde sted.

Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.

Stk. 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 valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### § 25

Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2 Bestyrelsen skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af formand og referent.

Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### § 26

**Tegningsret** Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med et andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

### § 27

**Administration** Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejen-

domsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 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.

## § 28

### Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret løber fra 1/1 til 31/12.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen eller dennes bemyndigede til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## § 29

### Revision

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

## § 30

- Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## § 31

### Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af 1 likvidator, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 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 andel i foreningens formue, hvis ikke køber er en selvstændig almen afdeling under et almennyttigt boligselskab.
- Stk. 3 Efter realisation af andelsselskabets aktiver og passiver får samtlige medlemmer udbetalt kr. 11.5000 svarende til nugældende værdi af andelsbeviset, hvis køber er en selvstændig almen afdeling under et almennyttigt boligselskab.
- Stk. 4 Den resterende del af selskabets formue tilgår køberen af selskabets faste ejendom til brug for reovering og vedligeholdelse af ejendommen, idet det dog er en forudsætning, at køberen er en selvstændig almen afdeling under et almennyttigt boligselskab, der driver ejendommen videre.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den XX og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den XX.

I bestyrelsen: