

VEDTÆGTER  
FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLGÅRDEN

## INDHOLD

<b>Foreningens navn, hjemsted og formål.....</b>	<b>3</b>
§ 1.....	3
<b>Medlemmer.....</b>	<b>3</b>
§ 2.....	3
<b>Kapital/hæftelse.....</b>	<b>4</b>
§ 3.....	4
§ 4.....	4
§ 5.....	4
<b>Boligafgift.....</b>	<b>4</b>
§ 6.....	4
<b>Vedligeholdelse.....</b>	<b>5</b>
§ 7.....	5
<b>Modernisering og forbedringer.....</b>	<b>5</b>
§ 8.....	5
§ 9.....	6
<b>Udlejning.....</b>	<b>7</b>
§ 10.....	7
<b>Ordensregler.....</b>	<b>7</b>
§ 11.....	7
<b>Overdragelse af andelen.....</b>	<b>7</b>
§ 12.....	7
<b>Overdragelsessummen.....</b>	<b>8</b>
§ 13.....	8
<b>Overdragelsesproceduren.....</b>	<b>10</b>
§ 14.....	10
§ 15.....	11
§ 16.....	11
<b>Dødsfald.....</b>	<b>12</b>
§ 17.....	12
<b>Samlivsophævelse.....</b>	<b>12</b>
§ 18.....	12
<b>Opsigelse.....</b>	<b>12</b>
§ 19.....	12
<b>Eksklusion.....</b>	<b>12</b>
§ 20.....	13
<b>Generalforsamling.....</b>	<b>13</b>
§ 21.....	13
§ 22.....	14
§ 23.....	14
<b>Bestyrelsen.....</b>	<b>15</b>
§ 24.....	15
§ 25.....	15
§ 26.....	16
<b>Tegningsregel.....</b>	<b>16</b>
§ 27.....	16
<b>Administration.....</b>	<b>17</b>
§ 28.....	17
§ 29.....	17
<b>Regnskab og revision.....</b>	<b>17</b>
§ 30.....	17
§ 31.....	17
<b>Opløsning.....</b>	<b>18</b>
§ 32.....	18

## FORENINGENS NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL.

### § 1.

- Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Solgården".
- Stk. 2. Foreningens hjemsted er Århus Kommune.
- Stk. 3. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 2 c, 12 bc, 12 be, 2 bd, 12 bf, 12 bg og 12 bh, Århus Markjorder, i et nærmere nedenfor bestemt omfang at bistå foreningens medlemmer i forbindelse med forbedring og modernisering af lejlighederne samt i forbindelse med salg af andele.

## MEDLEMMER.

### § 2.

- Stk. 1. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til beboelseslejligheder i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lejligheder, brugsretten omfatter.
- Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.
- Stk. 3. Endvidere er optaget som medlemmer, de personer eller selskaber, der i forbindelse med foreningens stiftelse erhvervede en eller flere boligandele, uanset at de ikke samtidig med erhvervelsen eller senere tog bolig i ejendommene. Disse andele skal, såfremt andelshaveren ikke selv ønsker at flytte ind i lejligheden, overdrages når den til andelen hørende lejlighed bliver ledig.
- Stk. 4. Bortset fra bestemmelsen i stk. 2. kan ethvert medlem kun eje en andel. Bestyrelsen kan dog i enkelte tilfælde og kun for en ganske kort periode tillade, at et medlem ejer to andele.
- Stk. 5. Betingelse for optagelse i foreningen er i øvrigt, at den pågældende er myndig og ikke uden rådighed over sit bo.
- Stk. 6. Nærværende vedtægter gælder også for de under stk. 2. anførte medlemmer.

## KAPITAL/HÆFTELSE.

### § 3.

- Stk. 1. For andelshavere, der indtrådte som medlemmer ved stiftelsen, udgjorde indskuddet det beløb, der blev fastsat vedrørende den enkelte lejlighed i forbindelse med den oprindelige tegning af andele i foreningen.
- Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskuddet betales et tillægsbeløb, således at indskud + tillægsbeløb svarer til den pris, der efter § 13 godkendes for andel og lejlighed.

### § 4.

- Stk. 1. Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter medlemmerne for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.
- Stk. 2. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt. indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 3. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

### § 5.

- Stk. 1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til Deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§12-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6b.
- Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4a.
- Stk. 4. For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## BOLIGAFGIFT.

### § 6.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 1. Boligafgiften, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen, indbetales forskudsvis hver den 3. bankdag i måneden. Såfremt indbetaling sker for sent, er foreningen udover øvrige krav altid berettiget til at opkræve et gebyr svarende til, hvad der må opkræves i henhold til lejeloven ved for sen betaling af husleje.
- Stk. 2. De nærmere regler om indbetalingen fastsættes af bestyrelsen efter forhandling med ejendommens administrator.
- Stk. 3. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, hvor sygdom og arbejdsløshed eller lignende uforskyldt omstændighed taler herfor, på anmodning give henstand med betaling af boligafgift i indtil 3 måneder.

## VEDLIGEHOELSE.

### § 7.

- Stk. 1. Den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af trapper m.v. samt vedligeholdelse af fællesrum påhviler foreningen.
- Stk. 2. Den indvendige vedligeholdelse af de til andelene knyttede lejligheder påhviler den enkelte andelshaver og omfatter maling, tapetsering og hvidtning, vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, skabe, køkkenborde og alt lejlighedens øvrige udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, elkomfurer, vandhaner, sanitetsinstallationer og i det hele, hvad der befinder sig inden for lejlighedens rammer med undtagelse af radiatorer, således at Andelsboligforeningen "Solgården" alene skal sørge for og bekoste vedligeholdelse og fornyelse af forsyningsledninger og fælles installationer ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.
- Stk. 3. Hvis en lejligheds vedligeholdelsesstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornødent vedligeholdelsesarbejde foretaget inden for en nærmere fastsat frist og andelshaveren er forpligtet til at give bestyrelsen adgang til lejligheden i denne anledning.

## MODERNISERING OG FORBEDRINGER.

### § 8.

- Stk. 1. I det tilfælde, hvor en andelshaver ønsker at foretage moderniseringer og forbedringer af sin lejlighed, og hvor moderniseringen/forbedringen ikke gennemføres efter reglerne i lov om byfornyelse, skal følgende regler iagttages, for at moderniseringen og/eller forbedringen kan medføre pristillæg, jfr. §§ 13 og 14, ved et eventuelt senere salg.
- Stk. 2. Forinden modernisering eller forbedring påbegyndes, skal de pågældende arbejder godkendes af bestyrelsen og af en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig, der som bestyrelsens repræsentant skal føre kontrol med de påtænkte arbejder. Den byggesagkyndige afgør, hvorvidt der inden arbejdets påbegyndelse skal indsendes ansøgning om byggetilladelse eller om andre tilladelser hos offentlige myndigheder.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 3. Den af bestyrelsen udpegede byggesagkyndige skal vejlede bygherren vedrørende gennemførelsen af moderniseringen og/eller forbedringen, således at det sikres, at arbejderne udføres på faglig forsvarlig vis og i overensstemmelse med lovgivningens regler.
- Stk. 4. Den byggesagkyndige skal under ombygningen tilse byggeriet for derved at sikre, at eventuelle fejl og mangler kan blive rettet.
- Stk. 5. Efter ombygningens færdiggørelse opgør den byggesagkyndige i samarbejde med bestyrelsen værdien af de udførte arbejder med udgangspunkt i en priskurant, idet det ved denne opgørelse er uden betydning, om arbejdet er udført af håndværkere eller af andelshaveren selv. Ved opgørelsen skal der tages hensyn til, om arbejdet er udført korrekt, håndværksmæssigt og i overensstemmelse med lovgivningens regler.
- Stk. 6. Samtidig med fastansættelse af værdien af det udførte arbejde, fastsætter bestyrelsen den forventede levetid for moderniseringen/forbedringen, og denne afskrivningsfaktor danner grundlag for fastsættelsen af værdien af moderniseringen/forbedringen i forbindelse med senere overdragelser, jfr. § 13, stk. 5.
- Stk. 7. Den værdi, der fastsættes for det udførte arbejde, udgør maksimum for det pristillæg, som andelshaveren kan beregne sig ved salg af andelen, jfr. § 13.
- Stk. 8. Honorar til den byggesagkyndige betales af andelshaveren og kan tillægges den beregnede værdi af de udførte moderniserings- og forbedringsarbejder.
- Stk. 9. I tilfælde af, at en andelshaver indenfor den forventede levetid af en tidligere foretaget modernisering/forbedring, ønsker at modernisere eller forbedre denne, skal bestyrelsen tage stilling til, i hvilket omfang den oprindelige modernisering/forbedring helt eller delvis bortfalder.
- Stk. 10. I forbindelse med gennemførelse af væsentlige ombygnings-, renoverings- eller moderniseringsarbejder i ejendommen kan andelsboligforeningen ved generalforsamlingsbeslutning vedtage helt eller delvist opkøb af allerede foretagne moderniseringer.

## § 9.

- Stk. 1. I forbindelse med en større modernisering og/eller forbedring af en andelshavers lejlighed, kan andelshaveren anmode andelsboligforeningen "Solgården" om at hjemtage størst muligt kreditforeningslån til dækning af moderniserings- og forbedringsomkostningerne. Såfremt foreningens bestyrelse godkender en sådan ansøgning, hjemtager boligforeningen et kreditforeningslån med pant i ejendommen mod, at andelshaveren betaler alle omkostninger ved låneoptagelsen, herunder stempelafgift, indskud, kurstab og gebyrer. Boligforeningen påtager sig ikke noget ansvar for, om der kan opnås et kreditforeningslån.

Såfremt moderniseringen/forbedringen er gennemført eller gennemføres efter reglerne i lov om byfornyelse, skal reglerne i afsnit 1 ikke være gældende, forbedringen/ moderniseringen finansieres ved opkrævning af forhøjet boligafgift hos den pågældende andelshaver.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 2. Lånets nettoprovenu udlånes efter hjemtagelsen af boligforeningen til andelshaveren på samme vilkår, som gælder for kreditforeningslånet med hensyn til løbetid, rente og administrationsgebyr m.v. Der udfærdiges et gælds brev, hvorved andelshaveren påtager sig personlig hæftelse overfor boligforeningen for lånet.
- Stk. 3. I tilfælde af misligholdelse finder § 6 og § 20 anvendelse. Med mindre parterne ved overdragelse behørigt har truffet aftale om, at indflyttende andelshaver overtager restgælden på lån, forfalder det til fuld indfrielse, hvis andelshaveren - bl.a. i tilfælde af eksklusion - fraflytter lejligheden, idet restgælden modregnes i salgssummen, jfr. § 14.

## UDLEJNING.

### § 10.

- Stk. 1. Udlejning af enkelte værelser i en lejlighed kan kun ske med bestyrelsens tilladelse. Ved udlejning af et enkelt værelse betaler foreningens medlemmer ikke fremlejeafgift.
- Stk. 2. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens og eventuelt boligmyndighedernes samtykke udleje hele sin lejlighed for et begrænset og i forvejen fastsat tidsrum. Der betales i disse tilfælde en af bestyrelsen særlig fastsat afgift udover boligafgiften.
- Stk. 3. Bortset herfra er det ikke tilladt at overlade brugen af lejligheden til andre end andelshaveren og dennes husstand.

## ORDENSREGLER.

### § 11.

- Stk. 1. Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i ejendommen eller på grunden uden bestyrelsen samtykke. Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendomme, ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm eller ildelugt eller frembyder ubehageligt skue. Skilte og reklamer må ikke anbringes på ejendommene uden bestyrelsens samtykke.
- Stk. 2. Der må ikke uden bestyrelsens samtykke anskaffes eller holdes dyr bortset fra stuefugle og akvariefisk.
- Stk. 3. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

## OVERDRAGELSE AF ANDELEN.

### § 12.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 1. Ønsker en andelshaver at afhænde sin andel, er han berettiget og forpligtet til at overdrage denne i overensstemmelse med det nedenfor anførte:
- Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, idet bestyrelsen skal påse, at vedkommende opfylder de almindelige betingelser for at blive andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives. Bestyrelsen afgør samtidig, om de foreslåede vilkår for overdragelse kan godkendes.
- Stk. 3. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge, idet dog ægtefællers og husstandsmedlemmers rettigheder i medfør af §§ 17 og 18 altid skal respekteres.:
- A) Til den der indstilles af andelshaveren i følgende situationer:
- 1) Såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, hvor den fraflyttende andelshaver overtager den indflyttende andelshavers tidligere bolig.
  - 2) Såfremt den indstillede enten er ægtefælle eller samboende, som på indstillingstid punktet har beboet lejligheden i mindst 1 år sammen med andelshaveren.
  - 3) Såfremt den, der indstilles af andelshaveren, er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.
- B) Hvis andelshaveren ikke benytter sig af sin indstillingsret under punkt A 1-3:
- 1) Andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har fortrinsret efter tidspunkt for medlemskabet i Andelsboligforeningen.
  - 2) Andre med børn får tillagt 2 års ekstra anciennitet pr. hjemmeboende barn oven i ancienniteten i medfør af stk. 1.
  - 3) Hvis ikke andre andelshavere overtager lejligheden i medfør af punkt B 1-2:
  - 4) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 4. Alle ventelister slettes en gang årligt i forbindelse med den årlige ordinære generalforsamling.

## OVERDRAGELSESSUMMEN.

### § 13.

- Stk. 1. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestand med rimelighed kan betinge.
- Stk. 2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:



*ANSKAFFELSESPRISEN.*

- a) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- b) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- c) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter da gældende § 6 A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering).

Beløbet kan forhøjes med indtil 22%. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.

- Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.
- Stk. 4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a og d, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.
- Stk. 5. I boligforeningens regnskab kan der ved generalforsamlingsbeslutning årlig henlægges et beløb til fremtidige forbedringer eller renoveringsarbejder. I forbindelse med opgørelse af andelenes værdi fratrækkes henlæggelsesbeløbet foreningens formue.
- Stk. 6. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås.
- Stk. 7. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.
- Stk. 8. Den del af indeksslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslånet, i medfør af Lov om sanering eller Lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-4.
- Stk. 9. Er der ydet støtte til foreningen efter Lov om sanering eller Lov om byfornyelse og boligforbedring, kan en andelshaver uanset reglerne i stk. 2-6 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.
- Stk. 10. For så vidt angår forbedringer i lejligheden, der ikke gennemføres efter reglerne om byfornyelse, medtages disse med det beløb, der er godkendt af bestyrelsen i forbindelse med vurderingen af forbedringen med fradrag af eventuel værdiforringelse, beregnet på grundlag af den afskrivningsfaktor, der fastsættes af bestyrelsen i forbindelse med vurderingen af forbedringen.

Stk. 11. I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og Andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån eller stillet selvskyldnerkaution 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 låntager være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb skal bestyrelsen ekskludere låntager af foreningen og bringe hans/hendes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien eller selvskyldnerkautionen når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet.

Garantien eller selvskyldnerkautionen kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet med tillæg af 6 forudgående måneders ydelser og med tillæg af renter af de nævnte beløb.

Stk. 12. Foreningen kan hos det fraflyttede medlem opkræve et gebyr til boligforeningen som fradrages før frigivelse af den kontante del af salgssummen. Foreningen kan endvidere kræve at overdrageren refunderer udgiften til forespørgslen til andelsboligforeningen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstra arbejde ved afregning til panthavere, udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Gebyrerne fastsættes af bestyrelsen i samråd med administrator, og gebyrerne skal stå i rimeligt forhold til det arbejde, der er ved besvarelse af forespørgslen og ved overdragelsen, både for bestyrelsen og administrator.

Stk. 13. Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

## OVERDRAGELSESPROCEDUREN.

### § 14.

Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, referater af de sidste 2 generalforsamlinger, en opstilling af købesum med beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelsen om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- Stk. 4. Først efter godkendt overdragelse bortfalder den udtrådte andelshavers hæftelse efter § 4.
- Stk. 5. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- Stk. 6. Afståelsen må ikke gøres afhængig af andre køb, og såfremt der sker overdragelse af møbler eller andre løsøre-effekter, skal aftalen herom ligeledes godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 7. Overdragessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelle garanterede eller ved selvskyldnerkaution, sikrede lån med henblik på frigivelse af garantien/selvskyldnerkautionen afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttede andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed og betaling af forfaldne, men ikke betalt boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregningen sker inden fraflytning er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af eventuelle mangler konstateret ved overdragelsen.
- Stk. 8. Ved fraflytning eller ved overgang til en ny andelshaver skal lejligheden afleveres i pæn vedligeholdet stand. For at konstatere, om lejligheden har lidt overlast ved vanrøgt eller i øvrigt trænger til en istandsættelse, foretager bestyrelsen sammen med den tidligere og nye andelshaver en besigtigelse af lejligheden og fastsætter, hvad der i så henseende skal foretages af istandsættelsesarbejder. Hvis sådanne arbejder skal udføres, modregnes udgiften hertil i det beløb, der ved salg af andelen tilkommer det fraflyttende medlem.
- Stk. 9. Bestyrelsen kan forlange, at der ved besigtigelsen benyttes en standardformular, hvori de fastsatte istandsættelseskrav og aftaler, såvel som det heraf flydende beløb i henhold til stk. 8 anføres. I denne synsrapport eller i et tillæg til denne, kan såvel den tidligere som den nye andelshaver og eventuel lejer endvidere kræve et eventuelt forbehold over for bestyrelsens afgørelse anført. Det skal i så fald samtidig aftales og anføres, hvorvidt uenigheden skal afgøres ved en af Retten i Århus udpeget skønsmand eller ved en boligretssag. Den således udfyldte synsrapport underskrives af bestyrelsen, fraflyttende medlem, indflyttende medlem og eventuel lejer.
- Stk. 10. Aftaler indgået i strid med reglerne i §§ 12, 13 og 14 gør overdragelsen af andelen ugyldig, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

## § 15.

- Stk. 1. Har andelshaveren ikke inden for 1 måned efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, jfr. § 12 b 1 og 2, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

## § 16.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 1. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## DØDSFALD.

### § 17.

- Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin beboelsesret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til den, ægtefællen efter reglerne i § 12 indstiller til at overtage andel og bolig. Endelig gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linje.
- Stk. 3. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den første i den måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

## SAMLIVSOPHÆVELSE.

### § 18.

- Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2. Ovennævnte regel finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## OPSIGELSE.

### § 19.

- Stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andel.

## EKSKLUSION.

## § 20.

- Stk.1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
  2. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og
  3. Hvis et medlem i væsentlig grad forulemper sine medboere, overtræder foreningens vedtægter eller de eventuelle af generalforsamlingen fastsatte husordensregler eller øvrigt gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger til ophævelse eller opsigelse af et lejemål - navnlig hvor den pågældende har modtaget advarsel i så henseende - kan bestyrelsen ekskludere ham af foreningen med et af denne fastsat varsel. Bestyrelsen er herefter berettiget til at lade medlemmet udsætte af lejligheden.
- Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.
- Stk. 3. Et efter de ovenfor anførte regler ekskluderet medlem er berettiget til at indbringe spørgsmålet om udelukkelsens berettigelse for den førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, dog undtaget tilfælde af restance, hvor bestyrelsens afgørelse er endelig.

## GENERALFORSAMLING.

### § 21.

- Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. november med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse og afstemning om (jfr. §§ 13, 25, 30 og 31):
    - a) Forslag om henlæggelse af ..... kr. til forbedring/renovering.
    - b) Forslag om ansættelse af ejendommen til ..... værdien.
    - c) Det reviderede årsregnskab - m/note vedrørende kursen på andele.
  4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om boligafgiftens størrelse.
  5. Indkomne forslag.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

7. Valg af revisor.

8. Valg af administrator.

9. Eventuelt.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### § 22.

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt via e-mail med 14 dages varsel med angivelse af tid og sted. Ved ekstraordinære generalforsamlinger kan om nødvendigt varslet dog forkortes til 8 dage.

Stk. 2. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen og ved ordinære generalforsamlinger yderligere det reviderede regnskab samt budget.

Stk. 2.1 Det reviderede regnskab og budget kan rekvireres i fysisk form hos bestyrelsen, hvis det ønskes.

Stk. 3. Tillæg til dagsordenen kan dog udsendes med 3 dages varsel.

Stk. 4. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 5. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, men har ingen stemmeret.

Stk. 6. Generalforsamlingen ledes af en af denne valgt dirigent.

Stk. 7. Der kan kun afgives en stemme pr. andelsbolig, og hver andelshaver har kun en stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til en anden andelshaver. Den ægtefælle eller samboende, der ikke er medlem, kan møde for den anden ægtefælle uden særlig fuldmagt.

### § 23.

Stk. 1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal. Vedrørende de beslutninger om ejendommens salg, pantsætning, modernisering, væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser, opkøb af eksisterende moderniseringer, jfr. § 8 stk. 10 eller bestemmelser om foreningens opløsning kræves dog, at mindst 3/4 af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget. Beslutning om pantsætning af ejendommen i forbindelse med en andelshavers større modernisering og/eller forbedring af dennes lejlighed, jfr. § 9 stk. 1 træffes alene af bestyrelsen, jfr. § 25.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 2. Forslagene til vedtægtsændringer eller tilføjelser skal i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab. Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslagene, uanset antallet af fremmødte medlemmer.
- Stk. 3. Forslagene til ejendommens pantsætning, større moderniseringer og væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør samt opkøb af eksisterende moderniseringer jfr. § 8 stk. 10 skal i forvejen med de relevante bilag sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab. Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afgør generalforsamlingen med almindelig stemmeflerhed, om der skal afholdes ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslagene, uanset antallet af fremmødte medlemmer.
- Stk. 4. Generalforsamlingen kan nedsætte udvalg i henhold til indkomne forslag herom. Det skal i så fald nærmere angives, hvad udvalgets mandat omfatter, og besluttes, om det har selvstændigt budget.
- Stk. 5. Afstemningen sker ved håndsoprækning med mindre skriftlig afstemning forlanges.
- Stk. 6. Over generalforsamlingens forhandlinger føres protokol, der underskrives af dirigenten.

## BESTYRELSEN.

### § 24.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse på 5 medlemmer til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 2. Generalforsamlingen vælger hvert år en første, anden og tredje suppleant.
- Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen, således at 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg det ene år, medens de 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer er på valg det efterfølgende år.
- Stk. 4. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 5. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

### § 25.

- Stk. 1. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en sekretær.

## Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

- Stk. 2. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 3. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans fravær næstformanden, og afholdes så vidt muligt 1 gang hver måned. Endvidere kan to bestyrelsesmedlemmer kræve bestyrelsen indkaldt.
- Stk. 5. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden efter indvarsling er tilstede. Beslutninger kan kun tages af et flertal af bestyrelsens medlemmer.
- Stk. 6. Overfor foreningen er bestyrelsen berettiget til og forpligtet til at behandle og træffe afgørelse i alle spørgsmål i forbindelse med ejendommens daglige drift. Sager af mere almen eller betydelig økonomisk art, skal forelægges generalforsamlingen. Bestyrelsen er ligeledes berettiget til og forpligtet til at behandle en andelshavers anmodning om hjemtagelse af størst muligt kreditforeningslån til dækning af moderniserings- og forbedringsomkostninger, jfr. § 9 stk. 1 og er i den anledning bemyndiget til at gennemføre deraf følgende pantsætning af foreningens ejendom.
- Stk. 7. Bestyrelsen skal i tvivlsspørgsmål rådføre sig med administrator.
- Stk. 8. Iøvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 26.

- Stk. 1. Bestyrelsen ansætter i samråd med administrator en vicevært og aftaler arbejdsvilkår for denne.
- Stk. 2. Foreningens korrespondance skal opbevares i foreningens arkiv, og der skal tages kopier af alle afsendte skrivelser.
- Stk. 3. Bestyrelsen oppebærer kun løn efter generalforsamlingens eventuelle beslutning herom, men har krav på dækning af direkte udgifter i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.
- Stk. 4. Hvor en andelshaver over for bestyrelsen fremfører et andragende, skal bestyrelsens eventuelle afslag være skriftligt begrundet, hvis andelshaveren udbeder sig det.

## TEGNINGSREGEL.

## § 27.

- Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden samt yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer, dog således at salg og pantsætning af foreningens faste ejendomme kun kan ske efter lovlig vedtagelse på en generalforsamling og med underskrift af såvel den samlede bestyrelse som administrator.



## ADMINISTRATION.

### § 28.

- Stk. 1. Til foreningens administration vælges af generalforsamlingen for en 1 til 5-årig periode en administrator, der er kyndig i ejendomsadministration. Mellem foreningen og administrator indgås en administrationskontrakt for den aktuelle valgperiode.
- Stk. 2. Administrator og bestyrelsen drager omsorg for, at foreningens ejendomme er forsikret i anerkendt selskab. Så længe den tidligere ejer har pant i ejendommen, skal denne forsikres i Forsikringsselskabet TRYG til sædvanlige præmier.

### § 29.

- Stk. 1. Foreningens midler indsættes på foreningens konto i foreningens bank eller sparekasse. Der kan kun hæves af midlerne ved underskrift af administrator.
- Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer og revisor skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen og korrespondance.

## REGNSKAB OG REVISION.

### § 30.

- Stk. 1. Foreningens regnskabsår er fra 1. juli til 30. juni.
- Stk. 2. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og bestyrelsen.
- Stk. 3. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.
- Endvidere foreslår bestyrelsen eventuel henlæggelse i henhold til § 13 stk. 3.
- Stk. 4. Har foreningen optaget omkostningsfrit indexlån, oplyses i en note til årsregnskabet lånets størrelse, samt at dette ikke indgår i opgørelsen af foreningens formue/andelenes værdi, jfr. § 13 stk. 8.

### § 31.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger for 1 år ad gangen en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet; revisor skal føre revisionsprotokol.
- Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## OPLØSNING.

### § 32.

- Stk. 1. Opløsning foreståes af to likvidatorer, 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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse og under hensyntagen til udførte forbedringer.

Foranstående vedtægter er ændret i overensstemmelse med det på følgende generalforsamlinger vedtagne:

Ekstraordinær generalforsamling den 18/5 1988.

Ordinær generalforsamling den 11/6 1988.

Ordinær generalforsamling den 9/6 1990.

Ordinær generalforsamling den 25/5 1991.

Ordinær generalforsamling den 24/5 1992.

Ekstraordinær generalforsamling den 9/6 1992.

Ordinær generalforsamling den 29/8 1993.

Ekstraordinær generalforsamling den 9/10 1993.

Ordinær generalforsamling den 22/10 1994.

Ordinær generalforsamling den 22/10 1995.

Ekstraordinær generalforsamling den 30/1 1996 og

Ordinær generalforsamling den 27/10 1996.

Ekstraordinær generalforsamling den 27/5 1997 og

Ordinær generalforsamling 25. oktober 1997.

Ordinær generalforsamling 5/10 2000 og

Ordinær generalforsamling 29/10 2001

Ordinær generalforsamling 27/10 2002

Ordinær generalforsamling 26/10 2003

Vedtægter for Andelsforeningen Solgården

Ekstraordinær generalforsamling den 14/3 2005 og

Ordinær generalforsamling 27/10 2005.

Ekstraordinær generalforsamling den 14/12-2010

Ekstraordinær generalforsamling den 18/1-2018