

## NORMALVEDTÆGT FOR ANDELSBOLIGFORENINGER

### *Navn og hjemsted*

§ 1. Andelsboligforeningens navn er Andelsboligforeningen XXXX.  
Andelsboligforeningens hjemsted er i XXXX i XXXX kommune.

### *Formål*

§ 2. Andelsboligforeningens formål er at opføre, erhverve, eje og administrere andelsboliger til brug for andelsboligforeningens medlemmer.

### *Medlemmer*

§ 3. Som medlem af andelsboligforeningen kan kun optages den, som opnår brugsret til en andelsbolig i andelsboligforeningens ejendom.

*Stk. 2.* Medlemskabet kan kun vedrøre den andelsbolig, brugsretten omfatter. Et medlem kan kun have brugsret til 1 andelsbolig.

### *Indskud og tillægsbeløb*

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen af andelsboligforeningen indtræder som medlemmer med det formål at erhverve andelsboliger, udgør indskuddet et beløb svarende til 5 % af købesummen med tillæg af omkostninger i forbindelse med erhvervelsen, for den størrelse andelsbolig medlemmet ønsker, og hvortil medlemmets brugsret er tilknyttet.

*Stk. 2.* Medlemmet skal inden tegning af en andel, af andelsboligforeningens formand og kasserer, have oplysning om andelsindskuddets forventede endelige størrelse. Et beløb svarende hertil betales kontant eller deponeres på en konto i et grønlandsk pengeinstitut efter generalforsamlingens bestemmelse. Når den endelige købesum er godkendt, giver generalforsamlingen hvert enkelt medlem besked om det endelige indskuds størrelse, hvorefter medlemmet straks skal indbetale et resterende beløb eller have udbetalt et for meget indbetalt beløb.

*Stk. 3.* Ved optagelsen af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som godkendes efter § 15.

*Stk. 4.* Indskuddet og tillægsbeløbet indgår i andelsboligforeningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke af andelsboligforeningen.

### *Hæftelse*

§ 5. En andelshaver hæfter alene med sit kontantindskud for forpligtelser, der vedrører andelsboligforeningen.

*Stk. 2.* En andelshaver eller dennes bo hæfter efter stk. 1 indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen.

#### *Andel*

§ 6. Andelshaverne har del i andelsboligforeningens formue i forhold til andelenes indbyrdes brøk, jf. § 51, i inatsisartutlov om andelsboliger.

*Stk. 2.* Andelenes indbyrdes brøk opgøres som den enkelte andelsboligs boligareal i forhold til andelsboligforeningens samlede boligareal.

*Stk. 3.* En andelshaver kan alene give transport til sikkerhed i et eventuelt nettosalgsprovenu. Transporthaver kan ikke begære andelen solgt. Et eventuelt nettosalgsprovenu kan gøres til genstand for retsforfølgning. En retsforfølgende kreditor kan ikke begære andelen solgt.

*Stk. 4.* Bestyrelsen i en andelsboligforening skal føre en fortegnelse over samtlige andele med angivelse af ejer, dato for medlemskab, brugsret til bolig og transport i nettosalgsprovenu.

#### *Boligafgift*

§ 7. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af andelsboligafgiften for de enkelte andelsboliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til andelsboligernes indbyrdes brøk.

*Stk. 2.* Den samlede boligafgift for andelsboligforeningens andelsboliger skal til enhver tid være fastsat således, at den giver andelsboligforeningen mulighed for at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder betaling af ydelser på lån, som er optaget af andelsboligforeningen samt henlæggelser til vedligeholdelse.

*Stk. 3.* Boligafgiften skal betales månedsvis forud.

#### *Vedligeholdelse*

§ 8. En andelsboligforenings ejendom og de enkelte boliger skal holdes forsvarligt ved lige. Vedligeholdelsesarbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende bygge- og planlovgivning.

*Stk. 2.* De enkelte andelshavere er ansvarlige for og afholder omkostninger til indvendig vedligeholdelse og fornyelse af andelsboligerne.

*Stk. 3.* Andelsboligforeningen er ansvarlig for og afholder omkostninger til den øvrige vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen og de enkelte andelsboliger.

*Stk. 4.* Generalforsamlingen kan vedtage et indvendigt og udvendigt vedligeholdelsesreglement, som den enkelte andelshaver har pligt til at respektere og

efterkomme.

*Stk. 5.* Bestyrelsen skal udarbejde en plan for planlagt periodisk vedligeholdelse.

*Stk. 6.* Den enkelte andelshaver opkræves bidrag til planlagt og periodisk vedligeholdelse via boligafgiften.

*Stk. 7.* Planen for periodisk vedligeholdelse opstiller grænserne for andelsboligforeningens og andelshavernes pligter for vedligeholdelse.

*Stk. 8.* Andelsboligforeningens budget skal til en hver tid indeholde tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

§ 9. Får bestyrelsen kendskab til at en andelshaver forsømmer sin indvendige vedligeholdelsespligt, skal bestyrelsen give skriftligt pålæg om, at vedligeholdelse skal foretages inden for en nærmere fastsat rimelig frist. Bestyrelsen har efter fristens udløb ret til at besigtige boligen for at konstatere, om vedligeholdelse er foretaget.

#### *Forandringer*

§ 10. En andelshaver er berettiget til at foretage almindelige mindre forandringer inde i boligen. Iværksættelse af indvendige indgribende forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

*Stk. 2.* En andelshaver er ikke berettiget til at iværksætte udvendige forandringer uden forudgående skriftlig godkendelse af generalforsamlingen.

*Stk. 3.* Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende bygge- og planlovgivning og andre offentlige forskrifter. Hvis byggetilladelse er påkrævet, skal kopi af denne fremsendes til formanden for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

#### *Bopælspligt og fremleje*

§ 11. En andelshaver har pligt til at bebo den bolig, hvortil andelshaveren har brugsret. Bopælspligten er opfyldt, når andelshaveren eller en person, der tilhører andelshaverens husstand sammenlagt overnatter i andelsboligen i mindst 6 måneder ud af et år.

§ 12. Bestyrelsen kan give en andelshaver tilladelse til at fremleje sin andelsbolig i overensstemmelse med bestemmelserne i kapitel 8 i inatsisartutlov om andelsboliger.

#### *Husorden, husdyrhold mv.*

§ 13. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

*Stk. 2.* Ved ændring af gældende regler om husdyrhold m.v. bibeholdes dog bestående rettigheder indtil dyrets død.

*Stk. 3.* Forsømmer en andelshaver sin pligt til at overholde andelsboligforeningens ordensregler kan det medfører eksklusion efter § 77, stk. 1 i inatsisartutlov om andelsboliger.

### *Overdragelse af andele*

§ 14. Bestyrelsen har enekompetence til at indgå aftale om salg eller anden overdragelse af en andel med tilhørende brugsret. Bestyrelsen kan formidle overdragelse og salg af andele.

*Stk. 2.* Overdragelse efter stk. 1 sker i følgende rækkefølge:

- 1) Til personer omfattet af §§ 69-72 i inatsisartutlov om andelsboliger.
- 2) Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.
- 3) Til en andelshaver, der ønsker at overtage den ledige andel. Ønsker flere andelshavere at overtage den ledige andel overdrages andelen til andelshaveren med længst anciennitet.
- 4) Til personer, som er indtegnet på en liste hos formanden. Den første indtegnede på listen går forud for andre. De indtegnede skal 1 gang årligt skriftligt bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes herfra. Der kan 1 gang årligt opkræves et passende ventelistegebyr.
- 5) Til personer, der anvises af bestyrelsen.
- 6) Til personer, der indstilles af overdrageren.

*Stk. 3.* Bestyrelsen har ingen pligt til at oprette den i stk. 2, nr. 4 nævnte liste. Er der oprettet en liste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv inden 6 uger fra udløbet af fristen, jf. 1. pkt. berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse.

### *Beregning af pris for andelsbolig*

§ 15. Andelen sælges til bedst opnåelige pris. Prisen kan ikke overstige maksimalprisen for andelen udregnet efter den til enhver tid gældende andelsboliglovgivning. Maksimalprisen beregnes 1 gang årligt pr. 31. december og forelægges generalforsamlingen til godkendelse sammen med andelsboligforeningens årsrapport.

*Stk. 2.* Værdien af manglende vedligeholdelse af andelsboligen og foreningens ejendom fastsættes skønsmæssigt af bestyrelsen og efter besigtigelse i henhold til § 74 i inatsisartutlov om andelsboliger.

*Stk. 3.* Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages nagelfast inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Aftalen skal foreligge skriftligt og godkendes af bestyrelsen.

*Stk. 4.* Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere det af bestyrelsen fastsatte fradrag for manglende vedligeholdelse af andelsboligen og foreningens ejendom eller den fastsatte pris for inventar, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af Retten i Grønland efter reglerne i Lov om rettens pleje i Grønland. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som andelsboligforeningen. Den fraflyttende andelshaver afholder omkostningerne til skønsmanden.

### *Fremgangsmåde for overdragelse af andelsbolig*

§ 16. Forinden aftale om overdragelse af en andel indgås skal bestyrelsen til erhververen, udlevere et eksemplar af følgende:

- 1) inatsisartutlov om andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter,
- 2) andelsboligforeningens seneste godkendte årsregnskab,
- 3) budget samt
- 4) specificeret opstilling af, hvorledes prisen for andelen er beregnet.

*Stk. 2.* Bestyrelsen opretter en skriftlig overdragelsesaftale.

*Stk. 3.* Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af andelsboligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er formanden og kassereren endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.

*Stk. 4.* Senest 14 dage efter overtagelse skal erhververen gennemgå andelsboligen og dennes inventar sammen med formanden og et medlem af bestyrelsen med henblik på at konstatere eventuelle mangler. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet 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.

*Stk. 5.* Overdragelsessummen indbetales til andelsboligforeningen, som efter fradrag af eventuelle tilgodehavender og tilbagehold udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Har den fraflyttende andelshaver meddelt transport i overdragelsessummen, udbetales denne efter fradrag af eventuelle tilgodehavender og tilbagehold, hvilket giver nettosalgsprovenuet, i overensstemmelse med transporterklæringen.

### *Opsigelse*

§ 17. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af andelsboligforeningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne om overdragelse af andele.

### *Eksklusion*

§ 18. Bestyrelsen eller generalforsamlingen skal ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør, når der er pligt hertil efter kapitel 10 i inatsisartutlov om andelsboliger.

*Stk. 2.* Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør, når der er hjemmel hertil i kapitel 10 i inatsisartutlov om andelsboliger.

### *Generalforsamling*

§ 19. Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Formandens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport, maksimalprisberegning og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og maksimalprisberegning.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om andelsboligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelse samt suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt valg af administrator.
- 9) Eventuelt.

*Stk. 2.* Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsesmedlemmerne,  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne af andelsboligforeningen eller administrator forlanger det med samtidig angivelse af dagsorden.

#### *Indkaldelse m.v. til generalforsamling*

§ 20. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med almindelig post, pr. mail eller ved aflevering på boligen med 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

*Stk. 2.* Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden skriftligt i hænde senest 2 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller hvis andelshaverne på lignende dokumenterbar vis, senest dagen før generalforsamlingen, er blevet gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

*Stk. 3.* Enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

#### *Dirigent, forretningsorden og referat*

§ 21. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

§ 22. Generalforsamlingen bestemmer selv sin forretningsorden.

§ 23. Referat af generalforsamlingens beslutninger underskrives af formanden og kassereren senest 7 dage efter generalforsamlingens afholdelse og rundsendes straks med almindelig post, pr. mail eller ved aflevering på boligen til andelsboligforeningens medlemmer.

### *Beslutning*

§ 24. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, jf. dog stk. 2, 3 og 4. Mindst halvdelen af samtlige mulige stemmer skal være repræsenteret før generalforsamlingen er beslutningsdygtig. Hver andel har en stemme. Stemmeberettiget på generalforsamlingen er den, hvis navn er noteret i fortegnelsen over andelshaverne.

*Stk. 2.* Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, 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 stemmerne.

*Stk. 3.* Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmeberettigede repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et stemmeflertal på mindst 2/3 blandt de tilstedeværende, kan der senest 3 uger efter indkaldes til ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget da endeligt vedtages med et stemmeflertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmeberettigede der er repræsenteret.

*Stk. 4.* Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med tilslutning fra samtlige andelshavere.

*Stk. 5.* På generalforsamlingen kan der stemmes ved skriftlig fuldmagt, hvor kopi heraf skal udleveres til dirigenten forud for afstemningen.

### *Den daglige ledelse*

§ 25. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

*Stk. 2.* Generalforsamlingen vælger bestyrelsesformanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer for 2 år ad gangen.

*Stk. 3.* Generalforsamlingen vælger desuden for 2 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

*Stk. 4.* Bestyrelsesformanden og 1-2 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige år. Kassereren og 1-2 bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år. Såfremt andelsboligforeningen består af 3-5 medlemmer kan dette dog fraviges.

*Stk. 5.* Såfremt 2 eller flere kandidater ved afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende

kandidater.

*Stk. 6.* Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan kun andelshavere vælges. Kun foreningens medlemmer er valgbare til bestyrelsen og som suppleant. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 7.* Bestyrelsen kan konstituere sig selv med en næstformand og en sekretær.

*Stk. 8.* 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 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### *Møder*

§ 27. Bestyrelsen mødes vedrørende den daglige ledelse, så ofte det er nødvendigt.

*Stk. 2.* Referat fra bestyrelsesmøder rundsendes til medlemmerne med almindelig post, pr. mail eller ved aflevering på boligen senest 7 dage efter underskriftdatoen.

### *Tegningsret*

§ 28. Andelsboligforeningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

### *Administration*

§ 29. Generalforsamlingen kan vælge en administrator, der skal være ansvarsforsikret som administrator til at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administratoren. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administratoren om dennes opgaver og beføjelser.

*Stk. 2.* Har generalforsamlingen ikke valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3 og 4.

*Stk. 3.* Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren, skal andelsboligforeningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, hvor der kun skal kunne hæves ved underskrift i henhold til tegningsreglen. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto.

*Stk. 4.* Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar over for andelsboligforeningen, tegner andelsboligforeningen en sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring.

### *Årsregnskab*

§ 30. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og eventuel administrator.

*Stk. 2.* Regnskabsåret kan starte i alle årets måneder og skal omfatte 12 måneder. Dog kan andelsboligforeningens første regnskabsperiode, og ved omlægning af regnskabsperioden,



omfatte et kortere eller længere tidsrum, dog højst 18 måneder.

*Stk. 3.* Andelsboligforeningen skal straks efter godkendelse af årsrapporten indsende kopi heraf til offentlig långiver.

### *Revision*

§ 31. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten.

*Stk. 2.* Generalforsamlingen kan ansøge Naalakkersuisut om dispensation fra krav om statsautoriseret eller registreret revisor.

### *Opløsning*

§ 32. Beslutning om opløsning af andelsboligforeningen sker på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

*Stk. 2.* Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, hvoraf 1 skal være bestallingshavende advokat. Likvidatorer vælges af generalforsamlingen.

*Stk. 3.* Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels brøk.

*Således vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den xx. xxx 20xx.*

.....

*[Navn], Dirigent*