

Vedtægt for Andelsboligforeningen Skovparken II

Bekendtgørelse af andelsboligforeningens vedtægt som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 20.09.2011 med ændringer af 21.03.2018 og 11.05.2021

Indhold

§ 1	Navn og hjemsted	§ 15	Dødsfald
§ 2	Formål	§ 16	Samlivsophævelse
§ 3	Medlemmer	§ 17	Overdragelsessum
§ 4	Indskud	§ 18	Fremgangsmåde
§ 5	Hæftelse	§ 19	Opsigelse
§ 6	Andel	§ 20	Eksklusion af andelshaver
§ 7	Boligaftale	§ 21-25	Generalforsamlingen
§ 8	Boligaftgift	§ 26-28	Bestyrelsen
§ 9	Vedligeholdelse m.v.	§ 29	Tegningsret
§ 10	Forandringer	§ 30	Administration
§ 11	Fremleje	§ 31-34	Regnskab og revision
§ 12	Husorden	§ 35	Ikrafttrædelsesbestemmelser
§ 13	Overdragelse	Nr. 1	Tillæg nr. 1 til vedtægten
§ 14	Fraflytning	Nr. 2	Tillæg nr. 2 til vedtægten

-- 00 --

Navn og hjemsted

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Skovparken II hjemmehørende i Nyborg Kommune.

Formål

§ 2. Foreningens formål er at eje og administrere 16 andelsboliger beliggende på matr.nr.1 axn Nyborg Markjorder.

Medlemmer

§ 3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver myndig person, der har taget, eller samtidig med optagelsen tager, en bolig i andelsboligforeningens ejendom i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand, når vedkommende har betalt den af bestyrelsen godkendte overdragelsessum.

Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere, med bestyrelsens godkendelse, optages en person eller en juridisk person som ufyldestgjort panthaver, der har købt en andel på tvangsauktion. En sådan andelshaver er pålagt pligter i forhold til foreningen og tredjemand som øvrige andelshavere frem til tidspunktet for andelens videresalg. På foreningens generalforsamling har sådan andelshaver alene observatørstatus og andelshaveren kan ikke fremleje den til andelen knyttet bolig. En andel

købt på tvangsauktion skal være solgt senest 6 måneder efter auktionsdagen til en person, som opfylder kravene i denne paragrafs stk. 1. Er andelen ikke solgt inden 6 måneder efter auktionsdagen, overtager bestyrelsen salget og træffer beslutning om, til hvem og på hvilke vilkår andelen skal overdrages. Afregning vil herefter ske jf. § 18.

Stk. 3. Overtager bestyrelsen salgsforretningen jf. stk. 2 kan andelshaver ikke efterfølgende gøre bestyrelsen eller foreningen ansvarlig for påvist økonomisk tab.

Stk. 4. En andelshaver har kun brugsret til én bolig, som han har pligt til at bebo jf. dog stk. 2 og § 11.

Indskud

§ 4. Indskuddets størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Andelsprisen er det af generalforsamlingen fastsatte indskud tillagt værdien af udførte forbedringer og fratrukket værdien af fejl og mangler på den bolig med tilknyttet udeareal, som brugsretten omfatter beregnet iht. § 17.

Hæftelse

§ 5. Andelshaver hæfter alene med sit indskud for forpligtelser vedrørende foreningen jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For lån i kreditforening eller pengeinstitut, der er optaget iht. lovlig vedtagelse på foreningens generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaver uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for forpligtelsen jf. stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6. Den enkelte andelshavers andel i foreningens formue udgør 1:16

Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til en anden person jf. §§ 13 - 16, ved tvangssalg dog med de ændringer som følger af andelsboliglovens § 6b.

Stk. 3. Den i forbindelse med overdragelsen af en andel underskrevne overdragelsesaftale er andelshavers gyldige bevis på erhvervet brugsret til en angivet bolig i foreningens ejendom. På given foranledning kan bestyrelsen udstede et andelsbevis.

Stk. 4. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. 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 tilgodehavendet efter en overdragelse.

Stk. 5. Andelshaver betaler udgiften til enhver form for dokumentation og erklæringer, som kan henføres til dennes andel.

Boligaftale

§ 7. En bolig må som hovedregel kun benyttes til beboelse af andelshaver og dennes husstand.

Stk. 2. Bestyrelsen kan på begæring tillade, at andelshaver fra sin bolig driver erhverv, når erhvervsudøvelsen ikke er til gene for andre andelshavere og ikke belaster foreningens samlede ejendom, samt i øvrigt opfylder betingelserne i gældende forsikringsaftale.

Stk. 3. En jr. stk. 2 givet tilladelse, kan af bestyrelsen tilbagekaldes, når omstændighederne taler derfor, med et varsel på mindst 1 måned forud for indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen vil på foranledning tage endelig stilling til en givet tilladelses gyldighed.

Boligafgift

§ 8. Boligafgiftens størrelse fastsættes af en generalforsamling. En på generalforsamlingen vedtaget boligafgift er gældende, indtil den på en efterfølgende generalforsamling ændres.

Stk. 2. Boligafgiften indbetales på en af bestyrelsen oplyst bankkonto. Indbetaleren skal alene identificere sig ved husnummer.

Stk. 3. Boligafgiftens forfaldsdag er den 1. hverdag i måneden.

Stk. 4. For så vidt angår rettidig betaling, påkrav og rykkergebyr følges lejelovens bestemmelser.

Stk. 5. Hvor det af lejelovens bestemmelser vedrørende betalinger fremgår, at udlejer har ret til at hæve lejeaftalen, vil andelsboligforeningens bestyrelsen i lignende situationer kunne ekskludere en andelshaver.

Vedligeholdelse m.v.

§ 9. Foreningen forestår vedligeholdelse af de arealer, som ikke er knyttet til den enkelte andelsbolig samt fælles forsynings- og afløbsledninger frem til den enkelte andelsboligs udeareals naturlige afgrænsning.

Stk. 2. Andelshaver har pligt til at foretage den totale vedligeholdelse af andelsboligen med tilknyttet udeareal, herunder reparationer og udskiftninger, som er påkrævet på grund af slid og ælde, samt vedligeholdelse og udskiftning af køleskab, fryser og vaskemaskine ligesom andelshaver skal sørge for, at det til boligen knyttet haveareal opfylder bestemmelserne i foreningens husorden.

Stk. 3. Har andelshaver i forbindelse med erhvervelsen af andelen fået prisnedslag på grund af fejl og mangler ved boligen og det til denne tilknyttede udeareal, skal disse fejl og mangler være udbedret senest 6 mdr. efter overtagelsesdagen. Overholdes tidsfristen ikke, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver.

Stk. 4. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter endvidere renholdelse af forsynings- og afløbsledninger frem til fællesinstallation.

Stk. 5. Vedtages på generalforsamlingen at iværksætte specifikke forbedringer på boligerne, kan andelshaver ikke modsætte sig disses gennemførelse. Vægrer andelshaver sig ved at realisere generalforsamlingens beslutning, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver

Stk. 6. Andelshaver har den fulde økonomiske forpligtigelse i forholdet til foreningen og har uanset et evt. fremløjeforhold, pligt til at sørge for at foreningens regler overholdes.

Stk. 7. Foreningens bestyrelse fører tilsyn med boligen og det til denne knyttede udeareal og kan, dersom forholdene taler derfor, pålægge andelshaver, indenfor en nærmere angivet tidsfrist, at foretage visse nærmere beskrevne oprydnings- og vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 8. Dersom andelshaver ikke holder sig bestyrelsens anvisninger efterrettelig, kan bestyrelsen lade udbedringerne ske på andelshavers regning. Undlader andelshaver at afholde de med beskrevne opgavers udførelse forbundne udgifter, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver.

Stk. 9. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver.

Stk. 10. Andelshaver er pligtig til økonomisk at bidrage til renholdelse, vedligeholdelse og reparation af fælles arealer, herunder grønne områder, gade og stiarealer.

Forandringer

§ 10. Andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen og på det til denne knyttede udeareal.

Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed mellem andelshaver og bestyrelse.

Stk. 2. Andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, dersom den skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3. Andelshaver har uanset indholdet af stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i gældende lovgivning. Andelshaver skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshavers fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter hertil pålægges andelshaver eller dennes bo.

Stk. 4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende byggelovgivning, lokalplaner, andre offentlige forskrifter og generalforsamlingsbeslutninger.

Stk. 5. Alene andelshaver bærer ansvaret for forsvarligheden og lovligheden af anmeldte og godkendte forandringer, udførte forbedringer og tilpasset løsøre. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller efter andre offentlige forskrifter, skal sådan tilladelse indhentes gennem bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Andelshaver foranlediger udarbejdet den for godkendelsen nødvendige dokumentation, som overbringes til bestyrelsen forud for indgivelse af ansøgningen. I de tilfælde, hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne overbringes bestyrelsen.

Stk. 6. Bestyrelsen fører kartotek over indhentede bygge- og ibrugtagningstilladelser og den enkelte andelshaver skal på foranledning af bestyrelsen udlevere kopi af de tilladelser, der måtte være indhentet på vedkommendes bolig.

Fremleje

§ 11. Andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end myndige medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaver er berettiget dertil jf. stk. 2.

Stk. 2. Andelshaver er berettiget til at fremleje sin bolig med bestyrelsens godkendelse af såvel fremlejer som fremlejeaftalens indhold. Et fremlejemål kan kun godkendes dersom andelshaver er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, erhvervsmæssig udstationering, værnepligt, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år.

Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning, ved dødsfald eller ved køb af andel på tvangsauktion, uanset om der måtte være særlige eller tvingende grunde.

Stk. 3. Forholdet mellem lejer og andelshaver er principielt foreningen uvedkommende. Et eventuelt fremlejemål ændrer ikke ved andelshavers forpligtelse overfor foreningen.

Husorden

§ 12. Generalforsamlingen fastsætter regelsæt for regulering af andelshavers husstands såvel administrative som sociale adfærd i foreningen.

Stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan imidlertid kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 3. Andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13. Forud for andelshavers overdragelse eller fraflytning af den til andelen knyttet bolig er andelshaver forpligtet til at foretage genoprettelse af boligens udvendige klimaskærm.

Stk. 2. Genoprettelse af boligens og det tilknyttede areals øvrige bestanddele kan modregnes i andelens salgspris.

Stk. 3. I forbindelse med andelshavers begæring om fraflytning eller overdragelse af andelen tilkendes gives, hvorvidt andelshaver anmoder bestyrelsen om at forestå den i stk. 1 nævnte genopretning på andelshavers regning.

Stk. 4. Af salgsaftalen skal fremgå, at den erhvervende andelshaver forpligter sig til snarest muligt og senest 6 mdr. efter overdragelsen at udføre genoprettelse af de fejl og mangler, som fremgår af synsrapporten, og som ligger til grund for nedslag i salgsprisen. Bestyrelsen kan i påkomne tilfælde yderligere tilbageholde et procentuelt mindre garantibeløb til dækning af prisstigninger m.v. for nævnte genopretning

Stk. 5. Efter udført og af bestyrelsen godkendt genopretning af boligens udvendige klimaskærm meddeles andelshaver, at overdragelsesforretning kan indledes.

Stk. 6. Dersom andelshaver forud for bestyrelsens godkendelse af den jr. stk. 1 omtalte genopretning annoncerer eller på anden måde indleder overtagelsesforretning, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver og overtage genopretnings- og overdragelsesforretningen på andelshavers regning.

Stk. 7. Andelshaver kan kun overdrage sin andel med behørig samtykke fra ægtefælle/registreret partner. Er partner umyndig, skal evt. værge meddele samtykke. Kan bestyrelsen ikke godkende overdragelsen, skal dette begrundes skriftligt

Stk. 8. Andelshaver er uden fraflytning af boligen, berettiget til at overdrage sin andel til et myndigt husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaver. I påkomne tilfælde kan bestyrelsen dispensere for kravet om genopretning jf. stk. 1.

Stk. 9. Overdragelse af andel ved andelshavers fraflytning kan alene ske jf. stk. 10 eller stk. 11, dog i særlige tilfælde §§ 14, 15 og 16.

Stk. 10. Fortrinsret til at overtage andel og bolig efter indstilling fra andelshaver, gives i følgende rækkefølge til andelshavers: børn, børnebørn, forældre, søskende, fætre/kusiner og svogre/svigerinder.

Stk. 11. Kan overdragelse ikke finde sted til ovennævnte personkreds, afgør bestyrelsen til hvem andelen skal overdrages.

Stk. 12. Erhverver af en andel indtræder altid, uagtet baggrund og betingelser for overtagelse af en andel, i tidligere andelshavers forpligtigelser over for foreningen og eventuelt solidarisk hæftelse iht. § 5 stk. 2 over for långivende realkreditinstitut/pengeinstitut.

Fraflyttet andelsbolig

§ 14. Har andelshaver eller den juridiske person, der disponerer over andelen, ikke senest 1 måneder efter at andelsboligen er fraflyttet, begæret om salg af andelen og er påbegyndt den jf. § 13 stk. 1 omtalte genopretning af andelsboligen eller er overdragelse sket i strid med gældende bestemmelser, kan bestyrelsen ekskludere vedkommende.

Stk. 2. Har den i stk. 1 omtalte person ikke senest 3 måneder efter at have indledt salgsforretning indstillet en navngivet person til at overtage andelen, kan bestyrelsen meddele ændring af salgsbetingelserne. Tages bestyrelsens meddelelse ikke til følge, kan bestyrelsen ekskludere vedkomne.

Stk. 3. Dersom markedsforholdene eller andre omstændigheder taler derfor, kan bestyrelsen dispensere for tidsfristerne i denne paragraf uden at en sådan dispensation vil kunne danne præcedens i en efterfølgende salgssituation.

Dødsfald

§ 15. Dør en andelshaver har dennes ægtefælle/formaliseret samlever ret til uden videre at overtage andelen.

Stk. 2. Hvis andelshaver ikke efterlader ægtefælle/formaliseret samlever eller vedkommende ikke ønsker at overtage andelen, skal der gives tilbud til andre myndige husstandsmedlemmer, som i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaver, om at overtage andelen.

Stk. 3. Ønsker ingen af forannævnte personer at overtage andelen, bestemmer bestyrelsen til hvem andelen skal overdrages.

Stk. 4. Har boet efter afdød andelshaver ikke senest 6 uger efter dødsdagen meddelt andelsboligforeningens bestyrelse, hvilke navngivet person, der overtager andelen, kan bestyrelsen ekskludere boet.

Samlivsophævelse

§ 16. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/formaliseret samlever er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at overtage andelen.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaver i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3. Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge partnere være forpligtet til at lade fortsættende partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til stk. 2, finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 8 - 10, om indbetaling og afregning, idet fortsættende partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4. Overtagelse af andel i forbindelse med samlivsophævelse kan ske uden hensyntagen til § 18.

Stk. 5. Overtages andelen ikke til forannævnte personer, afgør bestyrelsen til hvem andelen skal overdrages.

Overdragelsessum

§ 17. Den maksimale salgspris for en andel med tilknyttet bolig fastsættes af bestyrelsen og opgøres efter nedenstående retningslinjer.

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af foreningens generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Summen af udførte forbedringer og tilpasset løsøre kan medregnes ved fastsættelsen af den maksimale salgspris, når betingelserne i tillæg nr.1 er opfyldte.
- c) Forringelser af boligen og det til denne knyttet udeareal grundet manglende vedligeholdelse/udskiftning, misligholdelse, fejl, mangler, ulovlige installationer og ikke godkendte bygninger m.v. fratrækkes ved fastsættelsen af den maksimale salgspris.

Stk. 2. For fastsættelse af den maksimale salgspris og vurdering af behovet for genopretning jf. § 13 stk. 1, entrerer bestyrelsen med kompetent boligsagkyndig, som efter en detaljeret gennemgang af boligen med tilknyttet udeareal udarbejder en synsrapport, hvori fastsættes:

- værdien af dokumenterede udførte forbedringer samt tilpasset løsøre efter gældende afskrivningsregler på baggrund af den af sælger udarbejdede opgørelse.
- værdien af forringelser på grund af slid, ælde og manglende vedligeholdelse, fejl og mangler m.v. Ved værdifastsættelse af boligens inventar anvendes de i tillæg nr. 1 til vedtægten fastsatte afskrivningsregler

Stk. 3. Den i forbindelse med salg af en andel udarbejdet synsrapport har en gyldighed på op til 6 måneder. Dersom en andelshaver indenfor rapportens gyldighedsperiode foretager udbedring af beskrevne fejl og mangler kan bestyrelsen beslutte at revurdering skal foretages forud for andelens salg. Er andelen ikke solgt senest 6 måneder efter sidste vurdering/revurdering skal ny synsrapport udarbejdes.

Stk. 4. Den udarbejdede rapport overbringes i kopi til sælger/overdragende andelshaver, som senest 2 uger efter at have modtaget rapporten skriftligt meddeler bestyrelsen, om han kan godkende den udarbejdede rapport. Overholder sælger ikke tidsfristen betragter bestyrelsen overdragelsesforretningen som tilbagekaldt og andelshaver opkræves de med processen forbundne udgifter.

Stk. 5. Såfremt sælger ikke kan godkende den udarbejdede rapport skal han indbringe uenigheden for boligretten. Boligretten træffer afgørelse om tingenes tilstand og om, hvem der skal betale hvad. Boligrettens afgørelse kan af hver af parterne indbringes for landsretten.

Fremgangsmåden ved overdragelse

§ 18. Forud for overdragelse af en andel skal den til andelen knyttet bolig bringes i forskriftsmæssig stand, forinden overdragelsesforretning kan indledes.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på "Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale", og at andelsboligforeningen anvender ABF's opdaterede dokumenter og formularer i forbindelse med salg/overdragelse af andele.

Stk. 3. Det står sælger frit, om han ved salget af sin andel ønsker at benytte professionel ejendomsformidler, når denne efterlever foreningens vedtægt og øvrige regelsæt. Ejendomsformidlers honorarkrav m.v. fremsendes til andelsboligforeningen.

Stk. 4. Inden aftalens indgåelse skal sælger til køber udlevere et eksemplar af de i tillæg nr. 2 nævnte dokumenter.

Stk. 5. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningens konto. I overdragelsessummen modregnes foreningens tilgodehavender, herunder udlæg i forbindelse med vurdering og salg af andelen, nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, udestående til eventuelle rettighedshavere og pant- og udlægshavere.

Stk. 6. Bestyrelsen er ved afregning over for sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Endvidere er bestyrelsen berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler m.v.

Stk. 7. Snarest muligt og senest 14 dage fra overtagelsesdagen gennemgår køber sammen med bestyrelsen andelsboligen og det til denne tilknyttede areal med supplerende bebyggelse for at konstatere eventuelle fejl og mangler. Køber kan indenfor nævnte 14-dages periode anmode bestyrelsen om at foretage tilbagehold i sælgers provenu til dækning af udgift ved udbedring af fejl og mangler, som enten ikke er medtaget i synsrapporten, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, som ikke er modregnet i overdragelsesprisen eller som er skjulte fejl og mangler, hvis det individuelle udbedringsbeløb udgør mere end 1.000 kr. Efter udløbet af 14-dages perioden er uenighed om fejl og mangler alene en sag mellem køber og sælger. I medfør af andelsboliglovens § 16 kan sådanne krav gøres gældende indtil 6 måneder fra overtagelsesdagen.

Stk. 8. Udbetaling til sælger af restbeløbet, jf. ovenfor, vil normalt ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Stk. 9. Der kan i forbindelse med en salgsforretning ikke pålægges køber udgifter udover overdragelsessummen.

Stk. 10. I foreningens salgsprocedure forefindes specifikke bestemmelser om mangelforretning ved overdragelse af andel.

Opsigelse

§ 19. Andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18.

Eksklusion af andelshaver

§ 20. Bestyrelsen kan ved enstemmig beslutning ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til den tildelte bolig til ophør med 3 mdr. varsel dersom andelshaver:

- ikke rettidigt har betalt boligafgift iht. § 8.
- ikke har udført reparations og forbedringsarbejder iht. § 9 stk. 3, 5, 8 og 9.
- indleder salgsproces uden bestyrelsens godkendelse af genopretning iht. § 13 stk. 4
- ikke overholder de i § 14 fastsatte tidsfrister.
- ikke holder sig bestyrelsens meddelelse efterrettelig iht. § 14 stk. 2.
- ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån, for hvilket foreningen har ydet garanti.
- optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere
- betinger sig en større pris end den af bestyrelsen godkendte ved overdragelse af andel
- gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.
- ikke holder sig foreningens vedtægt, husorden og generalforsamlings beslutninger efterrettelig.

Er andelsboligen ikke beboet på eksklusionstidspunktet, bortfalder det i 1. pkt. nævnte varsel.

Stk. 2. Efter eksklusion afsætter bestyrelsen andelen og afregning vil ske til retmæssige person jf. § 18.

Generalforsamlingen

§ 21. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen, hvor andelshavernes ret til at træffe beslutninger i andelsboligforeningen udøves.

Stk. 2. Andelshavernes beslutninger på generalforsamlingen kan generelt træffes under fravigelse af vedtægtens form- og fristkrav, hvis samtlige andelshavere er enige herom.

Stk. 3. Generalforsamlingen skal afholdes ved fysisk fremmøde, hvis bestyrelsen beslutter det, eller hvis 6 andelshavere fremsætter krav herom til bestyrelsen. Andelshaverne skal senest 4 dage inden generalforsamlingens afholdelse gøres bekendt med evt. stillet krav om fysisk deltagelse.

Stk. 4. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i 1. kvartal med en dagsorden, der som minimum indeholder følgende punkter:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Behandling af og godkendelse af regnskab med revisionsbemærkning fra kritisk revisor.
3. Behandling af forslag til driftsbudget, og evt. forslag fra bestyrelsen om ændring af boligafgift og indskud.
4. Indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleant
6. Valg af intern kritisk revisor og revisorsuppleant.
7. Eventuelt.

Generalforsamlingen kan nedsætte ad hoc udvalg, som forestår nærmere beskrevne arbejdsopgaver.

Stk. 5. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller bestyrelsen har truffet beslutning herom. Ekstraordinær generalforsamling skal endvidere afholdes, når mindst 5 andelshavere overfor bestyrelsen anmoder herom med angivelse af dagsordenspunkter.

Stk. 6. Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling på foranledning af mindst 5 andelshavere skal afholdes senest 6 uger efter bestyrelsen har modtaget anmodning herom.

§ 22. Den ordinære generalforsamling indkaldes med 14 dages skriftligt varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan afvikles jf. § 21 stk. 2 eller indkaldes med 8 dages skriftligt varsel. Den mellem bestyrelsen og andelshaverne førte kommunikation kan ske digitalt, når materialet er visuelt tilgængeligt på generalforsamlingen.

Stk. 2, Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde dagsorden og for ordinær generalforsamling endvidere bestyrelsens beretning, regnskab, budgetforslag samt øvrige forslag, som bestyrelsen ønsker behandlet på generalforsamlingen.

Dersom bestyrelsen vælger at lade generalforsamlingen lede af en neutral professionel dirigent, skal dette fremgå af mødeindkaldelsen. Modsat vælges dirigent og referent blandt mødedeltagernes midte. Hvis bestyrelsen jf. § 21 stk. 3 træffer beslutning om, at generalforsamlingen skal afvikles ved fysisk fremmøde, skal dette ligeledes fremgå af indkaldelsen.

Stk. 3. Forslag, som den enkelte andelshaver ønsker behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse. Nævnte forslag omdøles til alle andelshavere senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 4. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaver senest 4 dage før generalforsamlingen har fået forslaget omdelt i form af en tillægsdagsorden.

Stk. 5. Adgang til generalforsamlingen har samtlige andelshavere og deres myndige husstandsmedlemmer.

Endvidere kan bestyrelsen invitere revisor, sagkyndige personer for belysning af specifikke spørgsmål, som kommer til behandling på generalforsamlingen, ligesom bestyrelsen kan indkalde professionel dirigent til at lede generalforsamlingens forhandlinger.

Stk. 6. Under iagttagelse af § 21 stk. 3 kan en andelshaver, der af tvingende årsager ikke kan deltage i generalforsamlingen, udstede en fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller, hvis et sådant ikke haves, en anden andelshaver. Tredje person kan ikke befuldmægtiges.

§ 23. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte andelshavere ved almindelig stemmeflerhed. Dog skal mindst 5 medlemmer personligt være til stede for at en generalforsamling er beslutningsdygtig.

Stk. 2. På generalforsamlingen er de i offentlig forvaltning fastlagte, regler om habilitet gældende. Det betyder at en andelshaver, som ønsker at få sin sag prøvet på generalforsamlingen, får lejlighed til at fremlægge sagen for generalforsamlingen, men må forlade mødet mens generalforsamlingen træffer sin beslutning.

Stk. 3. Der er til en andel knyttet 1 stemme og andelshaver kan afgive yderligere 1 stemme i henhold til fuldmagt. Alene andelshavere er valgbare til foreningens tillidsposter og genvælg kan finde sted. Kun 1 person fra samme husstand kan vælges til foreningens tillidsposter.

Stk. 4. Vedtagelse af forslag om:

- ændring af indskuddets størrelse.
- ændring af den indbyrdes byrdefordeling blandt andelshaverne.
- ændring af boligafgiftens størrelse.
- ændring af foreningens vedtægt.
- iværksættelse af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder eller henlæggelser hertil.
- frigivelse af henlæggelser når beløbet ikke anvendes til det fastsatte formål.
- ændring af foreningens gældsbyrder kan kun træffes på en generalforsamling med mindst 2/3 flertal, hvor mindst 10 stemmer er repræsenteret. Er mindre end 10 stemmer repræsenteret, men hvor mindst 7 stemmer er for forslaget, kan en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling vedtage forslaget med 2/3 af de fremmødte stemmer.

Stk. 5. Forslag om salg af fast ejendom og foreningens opløsning skal behandles og vedtages af 2 på hinanden følgende generalforsamlinger, som afholdes med mindst 14 dages mellemrum, hvor der hver gang skal være mindst 12 stemmer for forslaget.

§ 24. Over de på generalforsamlingen truffne beslutninger udarbejdes et beslutningsreferat, som ved generalforsamlingens afslutning underskrives af referent, dirigent og tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Senest 14 dage efter en generalforsamlings afholdelse skal alle andelshavere have omdelt et referat af generalforsamlingens forløb.

§ 25. Den på generalforsamlingen blandt andelshaverne valgte personkreds vælges alle for en periode af 2 år. På ulige årstal vælges formand, næstformand, 1. bestyrelsessuppleant og kritisk revisorsuppleant. På lige årstal vælges kasserer, kritisk revisor og 2. bestyrelsessuppleant.

Bestyrelsen

§ 26. De af generalforsamlingen valgte tillidsfolk varetager foreningens daglige ledelse og administration samt udfører de af generalforsamlingen truffne beslutninger. Formanden tegner bestyrelsen i repræsentativ henseende. Formanden og kassereren i forening tegner bestyrelsen i økonomisk henseende. Formanden og kassereren kan imidlertid ikke disponere udover de af bestyrelsen truffne beslutninger. Den interne kritiske revisor foretager revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden i forvaltningen af midler og afholdte udgifter. Suppleanter indkaldes ved permanente medlemmers enkelte fravær.

Stk. 2. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til indenfor nærværende vedtægts rammer at udarbejde fornødne administrative procedurer for opretholdelse af en smidig og fleksibel administration. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at regulere den enkelte andelshavers boligafgift med op til 1 kr. pr. måned.

§ 27. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Bestyrelsen skal, når beslutning træffes, efterleve de i forvaltningslovens gældende normer for habilitet. Anses et bestyrelsesmedlem for at være inhabil, indkaldes bestyrelsessuppleanten i dennes sted.

Stk. 2. Der skrives referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet skal på begæring forevises foreningens andelshavere dog med udeladelse af personfølsomme oplysninger.

§ 28. Bestyrelsesmøder indkaldes og ledes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte der er behov herfor, samt når ét bestyrelsesmedlem begærer herom. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er til stede. Bestyrelsen kan beslutte at lade bestyrelsessuppleanten deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

Tegningsret

§ 29. Foreningen tegnes af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

Administration

§ 30. Bestyrelsen varetager ejendommens administration under iagttagelse af reglerne i stk. 2 - 3.

Stk. 2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos foreningens kasserer skal foreningens midler indsættes på konto i et pengeinstitut. Fra kontoen skal der alene kunne foretages hævning ved brug af netbank med underskrift via NEM ID fra kasserer og formand, dog i særlige tilfælde fra 2 bestyrelsesmedlemmer.

Alle indbetalinger til foreningen herunder boligafgift, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andel eller andet, skal ske direkte til omtalte konto, ligesom modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på nævnte konto.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger en hensigtsmæssig metode for opkrævning af boligafgift m.v. samt betaling af foreningens forpligtelser. Foreningens kasserer er ansvarlig for bogføring.

Stk. 4. Den på generalforsamlingen valgte interne kritiske revisor skal på forlangende og uden ophold kunne få udlevet udskrift af bogføring og foreningens indestående på bankkonti samt afskrift af forhandlingsprotokol. Stk. 5. Foreningens ejendom skal forsikres i anerkendt forsikringselskab. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring.

Regnskab og revision

§ 31. Foreningens regnskab følger kalenderåret. Regnskabet skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og årsregnskabslovens regnskabsklasse A samt underskrives af hele bestyrelsen.

Som note til årsregnskabet anføres forudgående års hensættelser, samt summen af de garantier, der måtte være givet iht. i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue anvendes kontantværdien ved seneste offentlige vurdering.

Stk. 3. Dersom generalforsamlingen måtte finde anledning til hensættelser for vedligeholdelse, genoprettelse, energimærkning og forbedringer, kan et sådant indestående ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32. Det reviderede og underskrevne regnskab samt forslag til budget udsendes sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33. Bestyrelsen er af generalforsamlingen bemyndiget til om fornødent at søge professionel revisions- og regnskabsbistand.

§ 34. Foreningens opløsning ved likvidation forestås af en likvidator, der vælges af generalforsamlingen. Efter realiseringen af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue ligeligt mellem de 16 andelshavere.

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 35. Vedtægten træder i kraft med vedtagelsen på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 20. september 2011.

Stk. 2. Samtidigt ophæves tidligere gældende vedtægter med de sædvaner, kutymer og hævdvundne rettigheder, der måtte være forbundne hermed.

Stk. 3. Andelsbeviser udstedt i forbindelse med køb af andel under tidligere gældende vedtægt har fortsat sin gyldighed. Ved evt. bortkomst af nævnte andelsbevis vil omkostningsfrit kunne udstedes erklæring om adkomst.

Tillæg nr. 1 til foreningens vedtægt

Forbedrings- og lineær afskrivnings- og nedskrivningskatalog

I medfør af § 17 stk.1 litra b) kan summen af udførte forbedringer og tilpasset løsøre medregnes ved fastsættelsen af den maksimale salgspris, når det kan påvises:

- at den individuelle anskaffelsesværdi for forbedringen overstiger 1.000 kr.
- at forbedringen er varig og har øget boligens nytteværdi og funktionalitet.
- at forbedringens nyttegrad er større end gennemsnittet af samme forbedring i foreningens boliger.
- at udgiften kan dokumenteres afholdt af den sælgende andelshaver eller forbedringen er registreret i tidligere synsrapport.
- at der ikke er tale om udbedring af mangler, som ligger til grund for en reduceret salgspris. - at der ikke er tale om udbedring eller udskiftning af boligens standardinventar.

Værdien af forbedringer og tilpasset løsøre ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag for afskrivning jf. nedenstående bestemmelser og for værdiforringelse på grund af ælde og slid. Almindeligt løsøre indgår ikke i opgørelsen og må ikke medtages i salgsaftalen, men skal handles særskilt mellem sælger og køber.

Beskrivelse / Emne	Forbedring	Tilpasset løsøre	Løsøre	Ekstra ord. opretning	Årskurve	Bemærkninger
Gulve						
Afslibning med og uden lak	Nej				0	alm. vedligeholdelse
Ekstraordinær afslibning af gl. gulv dvs. 1. gangs afslibning				Ja	5	kun for massive gulve og kun 1. gang
Bane- og flisevarer (linoleum, vinyl, gummi) med undergulv	Ja				10	
Plastlaminat gulvplader (f.eks. Pergo) 7 - 9 mm	Ja				10	må ikke klapre mod underlag
Finer, lamelparket > 14 mm	Ja				20	
Hårde gulve (parket/massivt)	Ja				30	
Alm. fyrtræsgulv nye brædder	Ja				30	
Klinkegulve i tørre rum, såfremt der er lagt undergulv	Ja				20	(f.eks.) entre og bryggers m/fliser
Klinkegulve i tørre rum, såfremt der er støbt undergulv	Ja				30	(f.eks.) entre og bryggers m/fliser
Vådromsgulve hårde, med støbt undergulv og vådrumsmembran	Ja				30	(f.eks.) badeværelse og bryggers
Vådromsgulve hårde uden vådrumsmembran	Nej				30	standard for badeværelse
Vådromsgulve med vinyl	Ja				10	
Vådromsgulve med epoxy	Ja				10	
Tæpper tilpasset	Nej				5	standard alle rum ex. bad og bryggers
Vægge						
Vægge nedtaget	Ja				0	ingen afskrivning
Vægge opsat	Ja				30	jf. gældende lovgivning
Vægfliser i vådrum med vådrumsmembran, som for gulve	Ja				30	
Glasvæv - filt og fiberfilt	Ja				10	

Lofter						
Hele gipsplader opsat	Ja				30	
Væv ell. filt opsat	Ja				10	
Indvendige døre						
Dør blændet	Ja				20	jf. gældende lovning
Nye døre (ej vedligehold)	Ja				20	fradrag for gammel dør
Foldedøre, plast og træ		Ja			10	evt. fradrag for gammel dør
Låse-, brand- og tyverisikring	Ja				10	
El-installationer						
Installation omlagt/suppleret	Ja				20	både ind- og udvendig
Enkelte stik/afbryder suppleret	Ja				10	
Indbyggede lysarmaturer	Ja				10	
Svagstrømsinstallation til belysning og til EDB	Ja				20	
Varme						
Termostatventiler central ell. fjernstyret	Ja				20	alm. vedligeholdelse
Ny etablering af gulvvarme	Ja				30	
Beskrivelse / Emne	Forbedring	Tilpasset løseøre	Løseøre	Ekstra ord. opretning	Årskurve	Bemærkninger
VVS-installationer						
Vandinstallation supplerende	Ja				20	
Brusekabine	Ja				10	
El-ventilator	Ja				10	
Håndklædevarmer		Ja			20	
Køkken- og badinventar m.v.						
Skabe og bord, supplerende (køkken +badeværelse)	Ja				20	
Hårde hvidevarer, supplerende		Ja			10	indbyggede ell. er fritstående
Garderobeskabe indbyggede		Ja			20	
Garderobeskabe løse			Ja		10	
Boligen generelt						
Overdækket terrasse	Ja				20	
Carport	Ja				20	
Udhuse	Ja				20	
Markiser		Ja			10	

Anlæg af have, men ikke beplantning	Ja				10	
Beplantning	Ja				5	
Træhegn og stakit	Ja				20	dog ikke i skel
Terrasser sten/træ	Ja				20	
Stibelysning	Ja				10	
Hylder i udhuse	Ja				5	

Lineær nedskrivning af værdien på standardinventar

Beskrivelse / Emne	Forbedring	Tilpasset løseøre	Løseøre	Ekstra ord. opretning	Årskurve	Bemærkninger
Postkasse med fornøden godkendelse	Nej				10	alm. vedligeholdelse
Renovationscontainer til alm. affald	Nej				ue	udleveres af forsyningsselskab
Renovationscontainer til grønt affald	Nej				ue	udleveres af forsyningsselskab
Renovationscontainer til pap og papir	Nej				ue	udleveres af forsyningsselskab
Faste tæpper eller trægulve i alle værelser (badeværelse dog fliser)	Nej				5	alm. vedligeholdelse
Skab i alle værelser eller tilsvarende	Nej				20	alm. vedligeholdelse
Beslåede døre til alle selvstændige rum	Nej				20	alm. vedligeholdelse
Udvendige lamper ved hoved- og bryggersdør	Nej				20	alm. vedligeholdelse
Komfur med glaskeramisk plade eller tilsvarende som indbyggede elementer	Nej				10	alm. vedligeholdelse
Emhætte med variabel sugeevne	Nej				10	alm. vedligeholdelse
Køleskab med frostboks eller tilsvarende som særskilte elementer	Nej				10	alm. vedligeholdelse
Køkkenbord med underskabe/skuffer og køkkenvask med blandingsbatteri	Nej				20	alm. vedligeholdelse
Køkkenskabe som overskabe	Nej				20	alm. vedligeholdelse
Loftafræk i badeværelse og bryggers	Nej				ue	alm. vedligeholdelse
Varmtvandsbeholder	Nej				20	alm. vedligeholdelse
Loftlem i bryggers m. stige	Nej				30	alm. vedligeholdelse
Toilet, håndvask med blandingsbatteri og brusearrangement med automatisk temperatur regulering i badeværelse	Nej				20	alm. vedligeholdelse

Signaturforklaring: ue betyder uendelig - altså ingen afskrivning.

Generelt kan der ved vurdering af forbedringer ske fradrag for gamle/udskiftede emner.

Forbedringer og tilføjelser, som ikke fremgår af denne liste, skal afskrives i overensstemmelse med de her anvendte principper. Bestyrelsen bemyndiges til at placere sådanne forbedringer i den afskrivningskategori, som bestyrelsen finder rigtig.

I forbindelse med overdragelser, skal disse afskrivningsregler lægges til grund for en skønsmands fastsættelse af værdien af forbedringer, og for en eventuel efterfølgende syns- og skønnsforretning.

Tillæg nr. 2 til vedtægten

I medfør §18, stk. 4 skal sælger inden salgsaftale indgås, til køber udlevere kopi af nedennævnte dokumenter:

- foreningens vedtægt, husorden og procedure for betaling af boligafgift.
- referat af sidst afholdte ordinære generalforsamling.
- referat af efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.
- foreningens seneste årsregnskab.
- foreningens budget for overdragelsesåret.
- specifikation af købesum.
- foreningens vejledning til køber og sælger ved køb af andelsbolig. - oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- uddrag af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom.
- udskrift af andelsboliglovens § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.
- deklaration for andelsboligforeningens matrikel.
- synsrapport udarbejdet af boligsagkyndig i forbindelse med forestående salgsforretning.
- rapport om energimærkning.

Underskrifter


Frank Thomsen
næstformand


Hans Chr. S. Jacobsen
formand


Leif G. Svensson
kasserer