

Vedtægter for Andelsboligforeningen Kirkebakken 1



Vedtægter revideret og vedtaget den 21. marts 2024



Indhold

Andelsboligforeningen Kirkebakken 1	4
Navn og hjemsted § 1	4
Formål, § 2	4
Medlemmer § 3.....	4
Indskud, § 4	4
Hæftelse § 5	4
Andel § 6	5
Boligaftale § 7.....	5
Boligafgift § 8	5
Vedligeholdelse § 9	6
Forandringer § 10.....	7
Fremleje § 11.....	8
Husorden § 12	8
Overdragelse § 13	10
Pris § 14.....	10
Fremgangsmåde § 15	12
Garanti for lån § 16	13
Ubenyttede boliger § 17	13
Dødsfald § 18	13
Samlivsophævelse § 19	14
Opsigelse § 20	14
Eksklusion § 21.....	14
Ledige boliger § 22	15
Generalforsamling § 23.....	15
Indkaldelse m.v. § 24	15
Flertal § 25	16
Dirigent m.v. § 26.....	17
Bestyrelse § 27	17
Bestyrelsesmedlemmer § 28	17
Møder § 29.....	18
Tegningsret § 30.....	18
Administration § 31.....	19
Regnskab § 32	19



Revision § 33	19
Regnskab § 34	20
Opløsning § 35	20
Stikordsregister	21



Andelsboligforeningen Kirkebakken 1.

Navn og hjemsted § 1

1.1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kirkebakken 1, stiftet 26. november 1984

1.2

Foreningens hjemsted er i Odense kommune.

Formål, § 2

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 1 AC, beliggende Kirkendrup by Næsbyhoved-Broby. Kirkendruptofte 2 – 32, erhvervet 1. juni 1985.

Medlemmer § 3

3.1

Som andelshaver kan medbestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

3.2

Som bebos forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.3

Ved at flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.4

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen samt være tilmeldt folkeregisteret på adressen. Undtagelse til bopælspligt; en andelshaver kan undlade at bebo boligen i forbindelse med midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Indskud, § 4

Indskud fastlægges på den årlige generalforsamling for boligtype 1, 11 stk. á 78 m² og boligtype 2, 5 stk. á 60 m²
Indskuddet skal indbetales på den af foreningen anviste konto.

Hæftelse § 5

5.1

Andelshaverne hæfter¹ alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

5.2

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens

¹ Max beløb der skal betales



ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3

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

Andel § 6

6.1

Andelshaverne har andel i forenings formue i henhold til deres indskud.

6.2

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 3 – 19, ved tvangssalg dom med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforenings § 6.

6.3

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.m.

6.4

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale §

7.1

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

7.2

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligaftgift § 8

8.1

Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

8.2

Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse af de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:



A Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandaflledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

B Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

C Rettidig betaling af boligafgiften er den første hverdag i måneden ved indbetaling på foreningens konto. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse § 9

9.1

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved - bagdøre, samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilhører til boligen, såsom f.eks. udskift af gulve og køkkenborde. Hårde hvidevarer tilhører andelshaveren. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde, f.eks. låse.

9.2

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamling kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn. hækkene mellem de enkelte andele må ikke være højere end 1,80 m. Forandring af bestående hække/hegn mellem de enkelte andele kan ske, hvis der er enighed naboerne imellem og bestyrelsen forinden har givet tilladelse hertil. I tilfælde af uenighed om højden på hæk/hegn må de være op til 1,80 m.

9.3

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlings vedtagelse er pålagt andelshaverne.

9.4

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

9.5

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 21.

9.6

Reparation for andelsboligforening regning, må først iværksættes efter forudgående godkendelse af bestyrelsen, og dennes anvisninger, herunder anvisning af håndværker.



Forandringer § 10

10.1

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.2

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringerne. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesse. Se bebyggelsesplan for placering af carport og udestue. Det er ikke tilladt at opsætte brændeovne. Antenner og paraboler må ikke sættes op udvendigt.

10.3

Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jfr. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. Ved fraflytning sker evt. reetablering på brugers regning.

10.4

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kraven i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

10.5

Når en andelshaver har opført udestue/overdækket terrasse påhviler vedligeholdelsen både indvendig og udvendigt andelshaver, med undtagelse af de dele som hører til hovedhuset, som forsat er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt.

10.6

Såfremt der er foretaget tilbygning eller ombygning af redskabsrum, carport, udestue eller lignende, indtræder en senere erhverver af boligen i de rettigheder og pligter der følger heraf, og evt. udgifter til genopretning påhviler den enkelte andelshaver, således at evt. følgeskader og lignende er andelsboligforeningen uvedkommende.

10.7

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises, og gives i kopi, til bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.



Fremleje § 11

11.1

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

11.3

Den leje andelshaveren opkræver hos fremlejetageren må ikke overstige den til enhver tid gældende boligafgift for boligen med tillæg af 10 % af værdien af forbedringer.

Husorden § 12

Affald.

Alt affald skal sorteres i henhold til Odense kommunes direktiv. Du kan på Odense Renovations hjemmeside bestille afhentning af farligt affald, småt elektronik og storskrald ved husstanden.

Afløb og vandlåse.

Afløb samt disses vandlåse fra køkken, bad og bryggers skal renholdes af beboerne for at undgå tilstopning. Vandhaner og cisterne er ligeledes omfattet af andelshaverens vedligeholdelsesligt.

Brændeovn.

Det er ikke tilladt at opsætte en brændeovn.

Campingvogn.

Campingvogn må henstilles midlertidigt i egen indkørsel for klargøring/afrigning af en varighed af maksimalt 3 døgn, maksimalt 2 gange årligt. Vinteropbevaring af campingvogn på foreningens område er ikke tilladt.

Fælles areal.

Camping på fællesarealet er ikke tilladt.

Brug af bålpladsen skal ske med hensyntagende til de omkringboende. Det er ikke tilladt at afbrænde haveaffald. Brug kun tørt brænde. Du skal selv rydde op efter dig, inkl. fjernelse af aske.

Har du hejst flaget, skal du selv sørge for nedtagning inden solnedgang.

Have, eget brugsretsområde.

Haven holdes fri for ukrudt, græs slås efter behov og hække klippes mindst 1 gang om året.

Tagrenden skal renses mindst 1 gang årligt.

Brug af grill/bål fad skal ske under hensynstaging til naboer.



Husdyr.

Det er ikke tilladt at opsætte fuglevoliere udendørs. Krybdyr af enhver art er forbudt.

Husdyr som hund/kat/kanin m.m. er tilladt. Hunde skal holdes i snor, og du skal selv samle "visitkortene" op. Beboerne skal holde hunden ansvarsforsikret. Ansvarsforsikringen skal forevises bestyrelsen på forlangende.

Katte skal være øremærket eller chippet.

Maling.

Udvendigt malerarbejde på husene foretages af en maler på foreningens regning.

Maling til carport og hegn m.m. betales af beboerne selv. Carporte og skure må males i farvekode NCS S2502-G og RAL 9010 (hvid).

Dog må stolper og remme males i en tone der er lidt mørkere, NCS L53 6005-R80B. Hvor der er overdækket terrasse, må underudhænget males med NCS S2502-G.

Støj og musik.

Brug af støjende værktøj (som bla. hækkeklipper/ græsslåmaskine) må ikke finde sted mellem kl. 20:00 og kl. 8:00

Der må ikke spilles høj musik i tidsrummet fra kl. 22:00 til kl. 9:00.

Ved afholdelse af fest skal beboeren meddele de øvrige beboere i god tid, dvs. 3 dage forinden, og sikre at de er indforstået med støjen. Vinduer og døre skal holdes lukket.

Postkasse

Postkassen er egenbetaling og skal være i aluminium, sort eller kobber.

Udendørslamper.

Andelshaver må opsætte udendørs lamper efter eget valg.

Udendørslamper skal være med en overflade af kobber, sort eller galvaniseret, skærmen klar og pæren farveløs.

Overtrædelse af husordenen.

Overtræder en beboer husordenen, bør den, der konstaterer overtrædelsen, påtale dette direkte og straks over for overtræderen. Stopper overtrædelsen ikke straks, kan skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages. Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsen tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget og påtaler dette over for beboeren.

Overtrædelse af husordenen kan medføre eksklusion af andelsboligforeningen og ophør af brugsret til andelen.



Overdragelse § 13

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrag sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.2

Andelshaver som ved erhvervelse af andelen kun har et navn på andelsbeviset, er berettiget til at få samlever skrevet på som medejer efter reglerne i stk. 1.

13.3

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.

Pris § 14

14.1

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter § 142. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.

A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med evt. prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamling for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og evt. prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af forenings ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende have areal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse.

D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.



E. såfremt boligen vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

F. Andelsboligforeningen for gyldig energimærkning ved salg. Det påhviler sælger at sørge for og betale for EI-eftersyn. Evt. fejl skal udbedres for sælgers regning inden salg. Rapporten skal foreligge når boligen udbydes til salg.

Sælger skal ligeledes indhente og betale for VVS eftersyn. Evt. fejl skal udbedres for sælgers regning inden salg.

14.2

Værdifastsættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – E fastsættes efter konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende ville have kostet.

14.3

Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

14.4

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

14.5

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller evt. pristillæg eller – nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. voldgiftsmandens skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberigningen specificeres og begrundes voldgiftsmandens vurdering, er endelig og bindende for alle parterne. voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller evt. pålægge én part fuld ud, idet der herved skal tages hensyn til hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.



Fremgangsmåde § 15

15.1

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelses summens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt evt. pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal desuden inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og straf.

15.2

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan desuden kræve at overdrager og/eller erhverver, refunderer samtlige udgifter foreningen har i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., assistance fra administrator og vurderingsmand samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlæg shavere og ved tvangssalg eller -auktion. Opkrævningerne er ikke betinget af, at der gennemføres en overdragelse.

15.3

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender provenuet først til eventuelle rettigshavere, henunder pant- og udlæg shavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Hvis overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponerer købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

15.4

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Hvis afregning sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

15.5

Bestyrelsen indkalder til fraflytningssyn, på fraflytningssdagen, hvor boligen forudsættes rengjort og tømt for indbo. Bestyrelsen kan antage administrator til at foretage dette. Omkostninger hertil afholdes af fraflyttende andelshaver.

Erhververen kan kun komme med indsigelser vedrørende skjulte fejl og mangler i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

15.6

Overdragelsessummen med evt. fradrag som nævnt i stk. 2 – stk. 6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.



Garanti for lån § 16

Udgået, ingen garantier givet.

Ubenyttede boliger § 17

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på. (Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse.)

Hvis der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit hvem der skal overtage andelsboligen.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal desuden medvirke til overdragelse af andelsboligen i nødvendigt omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshavers regning.

Dødsfald § 18

18.1

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes evt. ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2

Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelsbolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C) Afdødes børn børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.3

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 – 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18.4

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.



Samlivsophævelse § 19

19.1

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.

19.2

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

19.3

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af bolig skal begge ægtefæller være forpligtet til, at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14 - 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 – 7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og evt. långivende pengeinstitut.

Opsigelse § 20

En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 19 om overførsel af andelen.

Eksklusion² § 21

21.1

I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler evt. resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

C) Såfremt andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningen virksomhed eller andre andelshavere.

D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

² Udsmidning



21.2

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

Ledige boliger § 22

I de tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 16, 17 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. B og stk. C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling § 23

23.1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden;

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

23.3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v. § 24

24.1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

24.2

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.



24.3.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

24.4

Adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

24.5

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden navngiven andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henholdt til fuldmagt. En fuldmagt må for at kunne anerkendes utvetydigt give den fuldbemægtigede et entydigt mandat til at stemme for eller imod jævnfør de angivne punkter på dagsordenen.

Flertal § 25

25.1

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – stk. 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

25.2

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere en 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

25.3

Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

25.4

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamling, men opnås et flertal på ¾ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst ¾ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.



Dirigent m.v. § 26

26.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

26.2

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamling passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet er godkendt såfremt formanden ikke har modtaget skriftlig indsigelse senest 14 dage efter referatets udsendelse.

Bestyrelse § 27

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

Bestyrelsesmedlemmer § 28

28.1

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

28.2

Formanden vælges af generalforsamling for 2 år ad gangen, i lige år.

28.3

Halvdelen af den øvrige bestyrelse afgår hver andet år.

28.4

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

28.5

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefælle samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

28.6

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

28.7

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratrædende fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædende bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.



Møder § 29

29.1

Inhabil³

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

29.2

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen. Relevant information om det på bestyrelsesmødet passerede, skal tilstilles andelshaverne snarest efter mødets afholdelse.

29.3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller ved dennes forfald næstformanden, men kan også aftales inden afslutningen på et bestyrelsesmøde.

Der afholdes normalt et bestyrelsesmøde i kvartalet samt et årligt budgetmøde med administrator/revisor.

Bestyrelsesmøde afholdes, når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig når 3 af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Bestyrelsessuppleanter deltager i bestyrelsesmøderne med taleret, men uden stemmeret.

Tegningsret⁴ § 30

Foreningen tegnes af formanden og de to bestyrelsesmedlemmer i forening.

³ Personen har ikke ret til at træffe gyldige beslutninger eller medvirke ved behandlingen af en sag.

⁴ Hvem må skrive under på foreningens vegne



Administration § 31

31.1

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

31.2

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og stk. 4 finder da anvendelse.

31.3

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagen checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

31.4

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma I det omfang en sådan overdragelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

31.5

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab § 32

32.1

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes af en revisoruddannet administrator i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af denne og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

32.3

Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond, som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes i beregningen af andelsværdien.

Revision § 33

Foreningens årsregnskab skal ikke revideres.



Regnskab § 34

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

Opløsning § 35

35.1

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

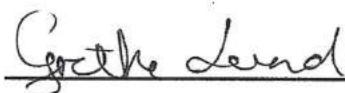
35.2

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

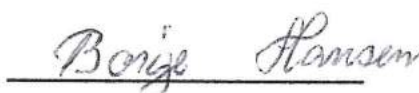
Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling, den 21. marts 2024



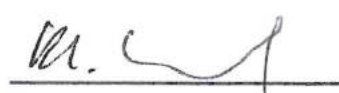
Dirigent, Claus Christoffersen



Formand, Grethe Lund



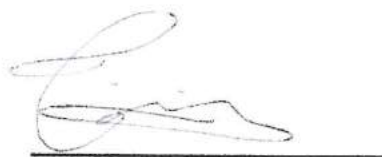
Næstformand, Børge Hansen



Sekretær, Mette Lund



Tommy Knudsen



Christin Brændegaard



Stikordsregister

ansvars og besvigelsesforsikring; 16

Antenner; 4

bebyggelsesplan; 4

Bestyrelsesmøde; 15

boligaftale; 2

brændeovne; 4

campingvogn; 6

carport; 4

Ekstraordinær generalforsamling; 12

El-eftersyn; 8

energimærkning; 8

folkeregisteradresse; 1

Formanden; 14

Forslag; 12

fuldmagt; 13

færdselsret; 6

haveareal; 3

husdyrhold; 5

hæk/hegn; 3

højeste myndighed; 12

Hårde hvidevarer; 3

Overdragelsessummen; 9

overdækket terrasse; 5

parabler; 4

parkering; 6

Reparation for andelsboligforening regning; 4

Rettidig betaling af boligafgiften; 3

skjulte fejl og mangler; 9

suppleant; 14

udestue; 4

vedtægtsændringer; 13

