

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen

Grevens Fejde

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Administration	Paragraf	28
Andel	Paragraf	6
Bestyrelsen.....	Paragraf	25
Bestyrelsesmøder	Paragraf	26
Benyttelse af andelsboligen	Paragraf	7
Boligaftale.....	Paragraf	8
Dirigent (Generalforsamling)....	Paragraf	24
Dødsfald..	Paragraf	17
Eksklusion.....	Paragraf	20
Flertal (Generalforsamling).....	Paragraf	23
Forandringer	Paragraf	10
Formål.....	Paragraf	2
Fremgangsmåden ved salg	Paragraf	15
Fremleje m.v.	Paragraf	11
Generalforsamling.....	Paragraf	21-24
Husorden.	Paragraf	12
Hæftelse	Paragraf	5
Indkaldelse m.v. (Generalforsamling).....	Paragraf	22
Indskud	Paragraf	4
Medlemmer (Andelshavere).....	Paragraf	3
Navn og hjemsted	Paragraf	1
Opløsning	Paragraf	31
Opsigelse.	Paragraf	19
Priser (Salgssum).....	Paragraf	14
Revision	Paragraf	30
Salg af andel	Paragraf	13
Samlivsophævelse....	Paragraf	18
Tegningsret	Paragraf	27
Ubenyttede boliger.....	Paragraf	16
Vedligeholdelse m.v.	Paragraf	9
Årsrapport.....	Paragraf	29

§ 1: NAVN OG HJEMSTED:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Grevens Fejde.
Foreningens hjemsted er i Greve Kommune.

§ 2: FORMÅL:

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 3 LØ Mosede by, Karlslunde, beliggende Annasvej 2-72, 2690 Karlslunde

§ 3: MEDLEMMER (ANDELSHAVERE):

Stk. 1:

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 2

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra 2 og 3, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4: INDSKUD:

Stk. 1:

Indskud udgør ved stiftelsen et beløb svarende til:

For boligtype B1:	kr. 161.500
For boligtype B2:	kr. 201.612
For boligtype B3:	kr. 232.223

Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5: HÆFTELSE:

Stk. 1:

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

Stk. 2:

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på en generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3:

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

§ 6: ANDEL:

Stk. 1:

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2:

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 – 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 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 erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. 4:

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

§ 7: BENYTTELSE AF ANDELSBOLIGEN:

Stk. 1:

En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Stk. 2:

Foreningen kan efter generalforsamlingen bestemme med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

Stk. 3:

Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4:

En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bo i andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8: BOLIGAFGIFT:

Stk. 1:

Boligaftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og er bindende for alle andelshavere.

Boligaften består af terminsydelse og fællesudgifter.

Stk. 2:

Det indbyrdes forhold mellem boligaften størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

Den del af boligaften, der modsvarer:

1. Udgifter til renter og afdrag på lån, bortset fra den del af terminsydelsen, der arealmæssigt kan henføres til fælleshuset
2. Udgifter til ejendomsskatter og afgifter bortset fra renovation,
3. Udgifter til forsikringer,
4. Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse

fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

Den resterende del af boligaften herunder renter og afdrag på fælleshuset fordeles med lige store beløb pr. bolig.

Stk. 3:

Udgifter til vand og vandledningsafgift afregnes efter forbrug via foreningen. Udgifter til el og varme afregnes efter forbrug til de respektive leverandører.

Stk. 4:

En andelshaver er forpligtet til at betale boligaft, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 5:

Boligaften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligaft kan opkrævesgebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9: VEDLIGEHOLDELSE M.V.:

Stk. 1:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen jfr. dog stk. 6. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, el-ledninger, el-kontakter og radiatortermostater, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2:

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal.

Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner og udvendige elkontakter.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

Stk. 3:

En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4:

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3 herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg.

Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, samt radiatorer og rørføring (slanger til gulvvarme), fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne frem til stophane (ballofix-ventil umiddelbar før armatur)/vandlås/ måler samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.

Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Al vedligeholdelse af bygningen udvendigt, herunder udskiftning af udvendige døre samt vinduer påhviler andelsboligforeningen.

Stk. 5:

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal, skal foretages.

Stk. 6:

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist.

Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

§ 10: FORANDRINGER:

Stk. 1:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2:

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3:

Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4:

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, 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, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 5:

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6:

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forrevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11: FREMLEJE:

Stk. 1:

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun 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. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 2:

Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 12: HUSORDEN:

Stk. 1:

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

Stk. 2:

Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk. 3:

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

§ 13: SALG AF ANDELEN:

Stk. 1:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at sælge sin andel i overensstemmelse med stk. 2.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2:

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge, jfr. dog reglerne i §§ 20 og 21:

1. Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved intern bytning, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
2. Til andre andelshavere i foreningen, der er indtegnet på en intern liste hos bestyrelsen. Overtages boligen af en anden andelshaver i foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
3. Til personer, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
4. Til andre, der indstilles af andelshaveren.

Stk. 3:

Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra 1, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i salgsaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusive løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra 2 og 3 skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber.

Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når boligen udbydes første gang til ventelisten, skal meddele, om de ønsker boligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis boligen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14: PRISEN:

Stk. 1:

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2.

Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

1. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelen pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
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.
2. Værdien af forbedringerne, jf. § 10 ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggerets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe eller fliser opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
3. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
4. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
5. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er mangelfuld beregnes prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2:

Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra 2-5 fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsessummen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3:

Såfremt der samtidig med salget af andel og bolig sælges løsøre eller indgår anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.

Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4:

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar, løsøre og pristillæg/fradrag for vedligeholdelsesstand sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten.

Stk. 5:

Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt prisnedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15: FREMGANGSMÅDEN:

Stk. 1:

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.

Salgsaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af salgsummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2:

Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære

generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet.

Køberen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne.

Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning.

For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv.

Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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

Stk. 3:

Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af salgsaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 4:

Salgssummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt salgsaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere salgssummen eller stille standardbankgaranti for denne.

Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5:

Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender salgssummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6:

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

Såfremt afregning med køberens samtykke 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.

Stk. 7:

Snarest muligt efter køberens overtagelse af andelsboligen skal køber med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen.

Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal køberen efterfølgende gøre gældende direkte over for sælger.

Stk. 8:

Salgssummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

§ 16: UBENYTTET BOLIGER:

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er salget 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, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse.

Såfremt 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 endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent 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 andelshaverens regning.

§ 17: DØDSFALD:

Stk. 1:

Dør andelshaveren, har eventuel ægtefælle ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2:

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 6 måneder havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved dennes død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op - eller nedstigende linie.

Stk.3:

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes inden 6 måneder efter dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 16 tilsvarende anvendelse.

§ 18: SAMLIVSOPHÆVELSE:

Stk. 1:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2:

Reglerne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 1 år før samlivsophævelsen.

Stk. 3:

Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen 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 § 18, stk. 2, finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3 - 8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19: OPSIGELSE:

En andelshaver kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

§ 20: EKSKLUSION:

Stk. 1:

En andelshaver kan ekskludres af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

1. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
2. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
3. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
4. i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
5. gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Stk. 2:

Ekskluderes en andelshaver bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på og der forholdes som bestemt i § 14.

Stk. 3:

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke ved salget af andelsboligen i fornødent 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 andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

21: GENERALFORSAMLING:

Stk. 1:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Bestyrelsens beretning.
- 3 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse af andelsværdi og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
- 5 Indkomne forslag.
- 6 Valg af formand på lige år.
Valg af kasserer på ulige år
Valg af 2 andre bestyrelsesmedlemmer på lige år / 1 bestyrelsesmedlem på ulige år
Valg af 1. og evt. 2. suppleant til bestyrelsen for et år.
- 7 Valg af ekstern revisor
- 8 Eventuelt.

Stk. 2:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator eller foreningens interne revisorer forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22. INDKALDELSE MV.:

Stk. 1:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 1 måneds varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2:

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. 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.

Stk. 3:

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der dog ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4:

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23: FLERTAL:

Stk. 1:

Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan såfremt mindst 1/5 af andelshaverne er til stede, vedtages med simpelt flertal.

Stk. 2:

Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** omlægning af lån eller optagelse af nye lån, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer.

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 3:

Beslutning om salg af fast ejendom eller foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer.

Er der ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 4:

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

§ 24: DIRIGENT M.V.:

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Sekretæren skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og referanten.

Referatet om det på generalforsamlingen passerende skal udsendes til andelshaverne i kopi, senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 25: BESTYRELSEN:

Stk. 1:

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

Stk. 2:

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær.

Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 3:

Som bestyrelsesmedlem eller suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4:

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 en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 26: BESTYRELSESMØDER:

Stk. 1:

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden - eller i dennes fravær af næstformanden - så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne - herunder formanden eller næstformanden - er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller - i denne forfald - næstformandens stemme udslaget.

Stk. 3:

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

Stk. 4:

Sekretæren skriver referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes på næste bestyrelsesmøde.

Stk. 5:

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 27: TEGNINGSRET:

Foreningen tegnes af formand eller næstformand og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 28: ADMINISTRATION:

Stk. 1:

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- og kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2:

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne stk. 3 - 5 finder da anvendelse:

Stk. 3:

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Alle udbetalinger fra kontoen skal ske via betalingsservice, såfremt dette er muligt.

Alle indbetalinger fra andelshavere og lejere, herunder også indbetaling i forbindelse med salg af andele eller andet, skal ske direkte til den nævnte konto.

Til de ordinære bestyrelsesmøder skal der foreligge et kontoudskrift over indestående på kontoen. Kontoudskriften sendes samtidig til de interne revisorer.

Stk. 4:

Foreningens kasserer er ansvarlig for foreningens bogholderi.

Stk. 5:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note i årsrapporten.

§ 29: ÅRSRAPPORT:

Stk. 1:

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2:

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr., § 14.

Forslaget anføres som note til årsrapporten.

Stk. 3:.

Hvert år afsættes i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse som en særlig post i årsrapporten. Beløbet kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser.

Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

Det opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 30: REVISION:

Stk. 1:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2:

Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne senest 4 dage før den ordinære generalforsamling.

Stk. 3:

Generalforsamlingen vælger blandt andelshaverne 1 til 2 interne revisorer samt 1 til 2 suppleanter for disse, som skal have adgang til bogføringen, og som til enhver tid skal være berettiget til at afkræve bestyrelsen oplysninger om foreningens økonomiske forhold samt i øvrigt påse, at bestyrelsen disponerer i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger.

§ 31: OPLØSNING:

Stk. 1:

Opløsningen ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2:

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

Vedtøget på foreningens stiftende generalforsamling den 3. juni 1996 og for § 13 stk. 2's vedkommende – ændret på ekstraordinær generalforsamling den 12. december 1996.

Vedtægterne er ændret på generalforsamlingen den 17. april 1999.

§§ 24, stk. 1 og 2 samt 31 stk. 3 er ændret på generalforsamlingen den 26. april 2000.

§ 9, stk. 1 og 2 er ændret på generalforsamlingen den 30. april 2003.

§§ 9, stk. 1 og 2 samt 32, stk. 2 er ændret på generalforsamlingen den 27. april 2004.

§§ 6, stk. 2, 3 og 4, 14, stk. 1a, 15, stk. 2 og 5, 16, stk. 1-6 samt 21, stk. 1 er ændret på generalforsamlingen den 26. april 2005.

§§ 3, stk. 2, 3 og 4, 10, stk. 2, 15, stk. 1, 2 og 3, 19, stk. 1 og 2, 24, stk. 3, 30, stk. 3 og 5 samt 31, stk. 2, 3 og 4 er ændret på generalforsamlingen 8. august 2019

§ 8, stk. 1 og 2 er ændret på generalforsamlingen den 30. april 2008.

Vedtægterne er ændret på generalforsamlingen den 27. april 2011.

§ 15, stk. 3 er ændret på generalforsamlingen den 25. april 2012.

§§ 26 og 29 er ændret på generalforsamlingen den 27. april 2016

På generalforsamlingen den 26. april 2017 er der sket ændringer i vedtægterne, så de som udgangspunkt er i overensstemmelse med ABF's standardvedtægter 2014 – tilpasset foreningens specielle forhold.

Par. 8 stk. 5: ændret på generalforsamlingen 27.2020

§ 14 stk. 4 ændret på generalforsamling d. 10. juni 2021

§ 21 punkt 7 ændret på generalforsamling d. 27. april 2022

Disse vedtægter bekræftes at være de gældende for foreningen
Karlsunde den 27. april 2022

Ken John Møller, formand

Bente Rosengaard, næstformand

Sonja Rasmussen, kasserer

Kurt Rasmussen, sekretær

Erik Haar, bestyrelsesmedlem

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sonja Ahrenfeldt Rasmussen

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-305921948517

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-05-10 14:49:24 UTC

NEM ID 

Kurt Preben Rasmussen

Sekretær

Serienummer: 7f9ac0d5-9d72-4b72-bb04-e6bec8f2977d

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-05-10 16:00:33 UTC

Mit  

Erik Haar

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 61732409-679f-49b0-a198-61afc2dc6fcd

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-05-11 12:13:43 UTC

Mit  

Bente Rosa Rosengaard

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-186194905032

IP: 2.111.xxx.xxx

2022-05-16 17:36:40 UTC

NEM ID 

Ken John Møller

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-068602079234

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-05-16 18:15:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M1TOU-K6A3-6FGV3-541P8-FFYMX-7OAXB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**