

Vedtægter for Andelsboligforeningen Humlebjerg

Vedtægterne omfatter §1-§36 inkl. bilag 1.

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Humlebjerg. Foreningens hjemsted er i Fredensborg kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr. nr. 8 ao Dageløkke By, Humlebæk, beliggende Langebjergvej 402-482 i Humlebæk.

Andelshavere

§ 3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Stk. 3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, udgør det samlede indskud et beløb svarende til 20% af den samlede anskaffelsessum for den i § 2 anførte ejendom. Det samlede indskud er fordelt mellem foreningens andelshavere som anført i bilag 1 bagerst i disse vedtægter.

Stk. 2. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.

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

§ 7. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Boligaftale

§ 8. Mellem foreningen og den enkelte andelshaver oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift.

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for 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 forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse samt nyanskaffelser 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.

Stk. 3. 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

§ 10. En andelshaver skal generelt udvise "god vedligeholdelsesskik" – også for de bygningsdele, som andelshaveren har ansvar for at vedligeholde, men som foreningen har ansvar for at udskifte. Dette gælder især fugtproblemer og heraf afledte skader som råd og svamp, der skal søges forebygget ved udluftning og aftørring af dug, fugt m.m..

Al vedligeholdelse inde i boligen inklusive indvendige dele af vinduer og hoved- og havedøre samt låse og håndtag påhviler andelshaveren; bortset fra vedligeholdelse og udskiftning af fælles forsyningsledninger samt vandmåler og bortset fra udskiftning af hoved- og havedøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af indvendige bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. gulve, køkkenborde og installationer, herunder naturgasfyret, der skal have vandret aftræk.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også den slags forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.

Al vedligeholdelse af bygningen udvendigt samt udvendige afløbsledninger påhviler andelsbolig-

foreningen; bortset fra affaldsstativ, læhegn af træ eventuel havelåge og eventuelt trådhegn, som påhviler andelshaveren. Al vedligeholdelse af det til boligen knyttede haveareal inklusive hække samt den tildelte del af fællesarealet påhviler andelshaveren. Herudover udføres øvrig vedligeholdelse af fællesarealet inklusiv fælleshuset blandt andet på 2-3 fællesarbejdsdage om året.

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og evt. carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med Drift- og vedligeholdelsesplanen, jfr. § 13.

Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen skriftligt kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen lade det pågældende arbejde udføre for andelshaverens regning. Beløbet opkræves sammen med boligafgiften. Betales beløbet ikke, kan andelshaveren ekskluderes jfr. § 22.

Stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling, at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer

§ 11. 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 indsigelse 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.

Stk. 2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure, læhegn af træ og indgangsstier, eventuel havelåge eller eventuel trådhegn, med mindre 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 skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggeslovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 5. Tagrum.

Forandring:

Installation i tagrum af en gangbro/gulvkonstruktion eventuel inklusive loftslem med nedtræksstige er at betragte som en forandring, som også reguleres efter §11 stk. 1,2,3,4.

Opsætning og ændring:

I tagrum på loftet over boligen har andelshaver ret til for egen regning at opsætte en gangbro/et gulv eventuelt inklusive loftslem med nedtræksstige, som tegnet og beskrevet i henhold til foreningens tagrumsprojekt af 15.02.2001 - herefter kaldet Tagrumsprojektet.

Tidligere etablerede gangbroer/gulve og udskiftede loftslemme skal vurderes af bestyrelsens håndværkere med hensyn til korrekt udførelse og forsvarlighed. Ikke-godkendte dele skal bringes i orden eller fjernes og de tidligere forhold genetableres efter bestyrelsens anvisning og for andelshavers regning.

Ændringer (f.eks. udvidelse fra smal til bred gangbro) inden for Tagrumsprojektets rammer har andelshaver ret til at udføre for egen regning.

Udnyttelse:

Udnyttelse af et tagrum kan kun ske på en sådan måde og inden for et rumligt område, som er beskrevet og tegnet i Tagrumsprojektet. Udnyttelse er andelshavers ansvar og skal i øvrigt ske under hensyntagen til de omgivende konstruktioner og bygningsdele.

Eftersyn, vedligeholdelse, udskiftning og fjernelse:

Foreningen har vedligeholdelsesansvaret for tagrummene, dog med undtagelse af selve gangbroen/gulvkonstruktionen og udskiftede loftslemme inklusive eventuel nedtræksstige, hvilke dele andelshaver selv har ansvar for at efterse, vedligeholde, udskifte og fjerne. Andelshaver har ret til at fjerne gangbroen/gulvkonstruktionen og reetablere forholdene for egen regning.

For de dele i tagrum, som foreningen har ansvar for, sørger bestyrelsen for eftersyn af 1 gang hvert 3. år og ved overdragelse af boligen samt efter

skønnet behov i øvrigt. Bestyrelsen har når som helst ret til at lade vedligeholdelse, udskiftninger og lignende udføre i tagrummene for de dele, som foreningen har ansvar for.

Værdisætning:

Ved salg af boligen fastsættes værdien af loftslem med nedtræksstige, gangbro og evt. efterisolering af en vurderingsperson jvf. § 16 stk. 2.

Afledte forhold:

Eventuelle følgeskader på omgivende konstruktioner eller dele heraf på grund af ikke tilladt eller fejlagtig opsætning, ændring, udnyttelse, vedligeholdelse, udskiftning eller fjernelse af gangbro/gulvkonstruktion eller loftslem inklusive omgivende ramme skal udbedres efter bestyrelsens anvisning for andelshavers regning.

Stk. 6. Tilbygninger.

Definition af tilbygninger:

Ved tilbygninger forstås

- entre
- karnap
- udestue
- ovenlysvindue (Velux)
- brændeovn med tilhørende skorsten, kakler m.m.

som er godkendt af kommunen i lokalplan nr. H18 og er beskrevet i det af A/B Humlebjerg udarbejdede tegningsmateriale.

Ansvar, risiko og finansiering:

Den enkelte andelshaver påtager sig ansvar, risiko og finansieringspligt for alle faser af en tilbygning, det vil sige

- opførelse
- brug
- vedligeholdelse
- eventuel nedtagning

herunder også alle afledte forhold som f.eks. omlægning af indgangssti og terrasse samt følgeskader på den eksisterende bygning.

Opførelse:

Andelshaver sender en ansøgning til bestyrelsen om byggetilladelse jvf. stk. 1. Bestyrelsen udleverer tegningsmateriale og "køreplan" for tilbygningsprojektet.

Andelshaver er selv ansvarlig for at indhente nødvendige byggetilladelser hos kommunen. Der skal indhentes byggetilladelse for hver enkelt

tilbygning, dog ikke når man skal installere ovenlysvindue og/eller brændeovn.

Opførelse skal ske med mindst mulige gener for de omkringboende. Tilbygningen skal udføres i overensstemmelse med det udleverede tegningsmateriale og af professionelle håndværkere. Andelshaver kan således ikke selv være hoved-entreprenør. Opførelsen skal overholde bygningsreglementet og de til enhver tid gældende love.

Byggeriet skal opføres under tilsyn fra en professionel byggerådgiver, udpeget af bestyrelsen. Andelshaver afholder udgift til byggetilsyn.

Når tilbygningen er tilendebragt, har andelshaver pligt til at færdigmelde dette til bestyrelsen.

I "køreplanen" fra bestyrelsen er angivet byggeperiodens maksimale varighed.

Andelshaveren har færdiggørelsespligt inden for den angivne opførelsesperiode. Hvis denne ikke overholdes, kan bestyrelsen kræve, at tilbygningen fjernes, og at andelshaver for egen regning reetablerer de oprindelige forhold.

Brug:

Andelshaveren har samme brugsret over tilbygningerne, som til den øvrige andelsbolig.

Vedligeholdelse:

Andelshaver er ansvarlig for både indvendig og udvendig vedligeholdelse af tilbygningen.

Såfremt andelshaver misligholder sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelsen foretaget på andelshavers regning efter de samme regler, som gælder for den oprindelige bygning jvf. § 10 og § 22 punkt 3).

Ændringer:

Hvis en andelshaver ønsker at foretage indvendige ændringer skal bestyrelsen ansøges jvf. § 11 stk. 1.

Nedtagning:

Den enkelte andelshaver har ret til at nedtage en tilbygning og genetablere de oprindelige forhold.

Nedtagning sker efter samme procedure som for "Opførelse", og udføres for andelshavers egen regning.

Værdisætning:

Ved salg af boligen fastsættes værdien af tilbygningen af en vurderingsperson jvf. § 16 stk. 2.

Stk. 7. Markiser.

Definition af markiser:

Ved tilladte markiser forstås alene følgende:

- Fabrikater: Fabrikatet skal være af en kvalitet, hvor der ydes mindst 5 års fabriksgaranti.
- Typer: Kasette-type der skjuler og beskytter markisen, når den ikke er i brug.
- Farve på markise-stel: Hvid eller Alu (mat, ikke reflekterende)
- Farve på markise-dug: Farver som i forvejen forekommer på/ved boligerne dvs. Hvid (vinduer/friser), Gul (mursten), Rødbrun (tag), Grøn (hegn og hække) og Blå (døre).
- Mønster på markise-dug: Ensfarvet eller stribet, hvor den ene farve skal være hvid.
- Sider til markise: Markiser må ikke forsynes med midlertidige eller permanente sidebeklædninger, som vil kunne holde gasudslip under markisen, og derved yde fare.

Ansøgning:

Andelshaver meddeler bestyrelsen skriftligt ønske om opsætning af markise(r). Ansøgningsblanket fås hos bestyrelsen. Først efter bestyrelsens godkendelse af ansøgningen, kan opsætning i gang sættes i praksis.

Ansvar, risiko og finansiering:

Den enkelte andelshaver påtager sig ansvar, risiko og finansieringspligt for hele livscyklussen for markisen. Det vil sige:

- Opsætning
- Daglig brug
- Vedligeholdelse
- Eventuel nedtagning

inkl. afledte forhold af ovenstående samt eventuelt afledte skader på den eksisterende bygning.

Placeringer:

Markiser må opsættes på boliger til anvendelse i stueplan, dvs. ikke på 1.sal, og kun på langsider af boligblokkene dvs. ikke på gavle. Markiser må ikke opsættes eller fastgøres på de tagudhæng over hoveddøre på 3- og 4-værelses boliger – ej heller på skure, hegn eller tilbygninger. Der må højst opsættes 1 markise på hver side af samme bolig.

Konkret placering skal ske efter fabrikantens anvisninger og kan ske på 2 måder.

- På 3- og 4-værelses boliger uden tagudhæng over stueetagen (dvs. for 4-værelses boliger på den side, der vender ind mod fælleshus) kan markiser opsættes på/i de hvide betonfriser mellem stueetage og 1. sal.
- På 2-værelses boliger og på 4-værelses boliger, der alle har tagudhæng over stueetagen (for 4-værelses boliger på den side, der vender væk fra fælleshus) kan markiser opsættes på spær under tagrenden - ikke på ydersiden af denne.

Markiser på fælleshuset herunder: Opsætning, Daglig brug, Vedligeholdelse og evt. Nedtagning afgøres af bestyrelsen. Montering kan ske som for 2-værelses boliger.

Opsætning:

Opsætning skal udføres med mindst mulig gener for de omkringboende og skal udføres håndværksmæssigt korrekt enten af fabrikantens egne anviste eller anden professionel håndværker. Ud over ansvar for korrekt opsætning af markise skal andelshaver sørge for at ydervægskonstruktionen efter opsætning opfylder samme funktionskrav som før (især m.h.t. styrke og tæthed).

Brug og sikkerhed:

Andelshaver har fuld brugsret over markisen inden for disse vedtægters rammer, men sikkerhedsforskrifter fra fabrikant og myndigheder skal altid overholdes, især i forhold til terrassevarmer, grill, markisens brug i fyringssæson.

Vedligeholdelse:

Andelshaver er ansvarlig for al vedligeholdelse af hele markisen og dens fastgørelse og på en sådan måde, at der ikke opstår skader på bygningen. Andelshaver er ansvarlig for at beskytte/afdække alle markisens dele ved udvendig vedligeholdelse, som foreningen er ansvarlig for at udføre.

Ændringer:

Markiser må kun ændres til andre godkendte typer. Ved udskiftning af hele markisen se "Nedtagning" og "Opsætning". Ved udskiftning/ændring af dele af markisen - se under "Vedligeholdelse".

Nedtagning:

Andelshaver har ret til at nedtage markiser og genetablere de oprindelige forhold. Omkostninger hertil samt for reparation af evt. følgeskader på boligen er for andelshavers regning.

Ved nedtagning af markise skal den berørte bygningsdel reetableres helt, således at den opfylder samme funktionskrav (især mht. styrke og tæthed) samt udseende som inden opsætning af markisen. Efter nedtagning skal andelshaver skriftligt meddele dette til bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen skønner at reetableringen ikke er foretaget tilfredsstillende, kan bestyrelsen forlange arbejdet omgjort inden for en vis tidsfrist for andelshavers regning.

Værdisætning:

Ved salg af boligen fastsættes værdien af markisen af en vurderingsperson, jfr. § 16 stk.2.

Stk. 8. Postkasser.

Andelshaver har ansvar for postkassen med alle dens dele, inklusiv ophæng i postkassestativet, og al dens vedligeholdelse og udskiftning. Når postkassen udskiftes, skal det være til en i hvid farve. Postkassen skal passe til det enhver tid godkendte postkassestativ, samt give plads til, og må ikke skærme for eventuel stibelysning monteret på postkassestativet.

Stk. 9. Refleksioner.

Alle udvendige dele af metal skal i videst mulige omfang være ikke-reflekterende (matte) uanset deres farve.

Fremleje

§ 12. 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 og stk. 4.

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig 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.

Stk. 3. Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, -udlånet. Bestyrelsen er dog ikke ansvarlig for fremleje-/lånkontraktens lovlighed, hvilket alene påhviler andelshaveren.

Husorden m.v.

§ 13. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden m.v. Husorden suppleres af Regler for vandaflæsning og -afregning, Regler for fælleshus samt foreningens fælles Drifts- og vedligeholdelsesplan.

Bestemmelser om almindelige kæledyr kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse af andelen

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14 stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Ønske om overdragelse af en andel skal skriftligt meddeles bestyrelsen og administrator. Overdragelsen skal ske pr. den 1. i en måned. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Andelen overdrages efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 19-20:

a) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til: 1. en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen, eller 2. til beslægtede med andelshaveren i lige opad- eller nedadstigende linje, eller 3. i forbindelse med bytning af bolig i foreningen.

b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3. Bestyrelsen opretter de i stk. 2 b) og c) nævnte ventelister. Henvendelse til og høring af de indtegnede på ventelisterne foretages kun af bestyrelsen. Bestyrelsen har på skriftlig begæring af den fraflyttende andelshaver ret til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Herefter overtager andelshaveren ansvaret for anvisning af køber til andelen. Navn og adresse samt

telefonnummer på ny andelshaver skal skriftligt meddeles administrator og bestyrelsen.

Stk. 4. Indtegnning på intern og ekstern venteliste kan kun ske på foreningens hjemmeside.

Indtegnede på den eksterne venteliste skal ved indtegnning betale et gebyr på kr. 100,- til foreningen. Indtegnede skal herefter én gang årligt bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten ved at indbetale kr. 100,- senest 1. februar uanset dato for første indbetaling, idet de indtegnede ellers slettes. Der udsendes ingen reminder om betaling.

Stk. 5. Såfremt indtegnede på den interne venteliste fortsat ønsker at være skrevet op til en bolig ved fraflytning af foreningen, vil indtegnede blive overført til den eksterne venteliste med virkning fra fraflytningdagen.

Stk. 6. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 14, stk. 2, litra b og c 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 ventelisterne, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 15.

Overdragelsessum

§ 15. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på seneste årlige generalforsamling med eventuel prisudvikling som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og eventuel 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som vedkommende selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

b) Værdien af forbedringer jfr. § 11 ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

c) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

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

e) Såfremt boligens/havens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

§ 16. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse af art og antal udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2. Ved alle salg og ved fastsættelsen af værdien for forbedringer, inventar og løsøre skal boligen samt tagrummet vurderes af en af bestyrelsen anvist og godkendt vurderingsperson. Vurderingspersonen skal ved besigtigelsen indkalde både den fraflyttende andelshaver og mindst én repræsentant fra bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingspersonens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Omkostningerne ved vurderingen deles mellem køber og sælger.

Stk. 3. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen 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 eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåden

§ 17. Inden aftalens indgåelse skal administrator udlevere følgende dokumenter til køber:

- foreningens seneste vedtægter
- foreningens seneste årsregnskab
- foreningens seneste budget
- opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen og jfr. § 16 eventuelt også for udførte forbedringer, inventar og løsøre

samt skriftligt gøre køber bekendt med:

- uddrag af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber: Bestemmelserne om prisfastsættelse, adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Sælger skal til administrator indlevere energimærkning af sin andelsbolig. Energimærkningen skal udarbejdes af en certificeret energikonsulent. Omkostningerne for udarbejdelsen af den lovpligtige energimærkning betales af sælger.

Sælger skal til administrator indlevere dokumentation for el-eftersyn udført af en autoriseret el-installatør. Omkostningerne for dette el-eftersyn er på sælgers regning.

Stk. 3. I forbindelse med overdragelse udarbejder administrator overdragelsesdokumenter, og disse sendes som original og kopi til bestyrelsen sammen med eventuel korrespondance med køber og sælger. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale som, efter underskrift af køber og sælger, forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 4.

Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, 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. Køberen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 4 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen og returneres til administrator med køber og sælgers underskrift.

Stk. 5. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 6. Når administrator har modtaget:

- den originale aftale retur underskrevet af såvel bestyrelsen, som køber og sælger
- andelsbevis fra sælger
- overdragelsessum fra køber senest 5 hverdage før overtagelsen af andelen

afregner administrator – efter fradrag af foreningens tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning tilbageholdes 10% af overdragelsessummen til eventuelle fejl og mangler. Herefter skal udbetaling af restbeløbet (overdragelsessummen fratrukket beløb til sælgers forpligtelser og tilbageholdt beløb for eventuelle mangler) ske senest 3 uger efter overtagelsen. Hvis der ikke er mangler jf. stk. 7, udbetales også det tilbageholdte beløb for eventuelle mangler inden for 3 uger.

Stk. 7. Senest 1 uge efter købers overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Sælger har loyal oplysningspligt over for køber. Eventuelle mangler skal køber og forening skriftligt meddele til sælger med kopi til bestyrelsen og administrator senest 2 uger efter overtagelsen.

Stk. 8. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved forlig eller dom mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som i § 17.

Dødsfald

§ 19. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. 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 det seneste år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller 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 opad- eller nedadstigende linje. § 14 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Boligen skal overtages jfr. stk. 1-3 eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 20. 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. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal ægtefællen indtræde som andelshaver eller forpligte sig til at indtræde som andelshaver eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst det seneste år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 21. Andelshaveren kan ikke opsig medlemskabet af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 22. Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1) Når en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

2) Når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

3) Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt. Medlemmet kan inden en måned fra meddelelsen indbringe bestyrelsens beslutning for en ekstraordinær generalforsamling.

4) Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser, berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

5) Når en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end fastsat af bestyrelsen eller generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 23. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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, forslag til værdiansættelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.
- 4) Forslag.
- 5) Valg til bestyrelsen.
- 6) Valg af administrator og revisor.
- 7) Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling med forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift afholdes hvert år inden regnskabsårets begyndelse.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24. Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages 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 8 dage 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 generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til en anden andelshaver i foreningen eller et myndigt husstandsmedlem.

§ 25. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af foreningens medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 3/4 af

de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

§ 26. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Dirigenten er opmand ved uenighed i fortolkning af referatet. Der tages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigent, referent og bestyrelse. Referatet udsendes senest 3 uger efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen

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

§ 28. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, en kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger også to suppleanter ved særlig afstemning, hvor den af de opstillede kandidater, der opnår flest stemmer er 1. suppleant, og den der opnår næstflest stemmer er 2. suppleant.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

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

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne mellem bestyrelsesmedlemmerne. Protokollen un-

derskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes forfald, 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.

Stk. 3. Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 31. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 32. Generalforsamlingen kan vælge en administrator, der skal være ansvarsforsikret til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Kontrakter (f.eks. Bank - Forsikringer - Administration - Hjemmeside m.m.), hvor foreningen forpligter sig omkostnings- og ansvarsmæssigt, skal evalueres minimum hvert 5. år af den til enhver tid siddende bestyrelse.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar skal foreningen tegne en bestyrelsesansvarsforsikring.

Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og nedennævnte regler anvendes:

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra andelshavere og fremljere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til nævnte konto, ligesom andre indbetalinger skal indsættes direkte på kontoen. Kassereren er ansvarlig for foreningens bogholderi.

Digital kommunikation

§ 33. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a.

meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

Stk. 3. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

Stk. 4. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Regnskab og revision

§ 34. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3. Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelenes forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Stk. 4. Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 35. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet; revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

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

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Disse vedtægter er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 3. juni 2021 og erstatter alle tidligere vedtægter.

Bilag 1. Indskud

Andelsboligforeningen Humlebjerg. Fordeling af det samlede indskud ved stiftelsen

Langebjergvej bolig nr.	Indskud kr.
402	186.000
404	186.000
406	186.000
408	186.000
410	186.000
412	186.000
414	137.040
416	224.000
418	224.000
420	186.000
422	224.000
424	224.000
426	224.000
428	224.000
430	186.000
432	224.000
434	224.000
436	224.000
438	137.040
440	137.040
442	137.040
444	137.040
446	137.040
448	127.000
450	137.040
452	137.040
454	137.040
456	137.040
458	224.000
460	224.000
462	224.000
464	224.000
466	224.000
468	186.000
470	186.000
472	186.000
474	186.000
476	186.000
478	186.000
480	186.000

Det samlede indskud 7.423.400