

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO I

Bilag:

Bestemmelser for fremleje af enkeltværelser
Boligaftale
Fælles vedligeholdelsespligt.

Nærværende vedtægter er som indeholdt i normalvedtægt for en privat andelsboligforening jf. Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 24 af 21. januar 1981 med ændringer af visse §§.

NAVN OG HJEMSTED

§ 1. Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO I

Stk.2. Foreningens hjemsted er Fredensborg-Humlebæk Kommune.

FORMÅL

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive en parcel af ejendommen matr.nr. 1dq Baastrup, beliggende 3480 Fredensborg, bebygget med andelsboliger, samt at opretholde, drive, eller gennemføre til foreningen relaterede aktiviteter. Aktiviteter, der er besluttet af generalforsamlingen til fordel for foreningen og/eller dens medlemmer. For eksempel fællesindkøb, fælleslån, arrangementer, fællescontainer etc. Dette gælder både generalforsamlingens tidligere og fremtidige beslutninger.
§2, ændret ved generalforsamling 2017-11-20

MEDLEMMER

§ 3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg jf. § 4, stk.2.

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 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 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 § 15.

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

Stk. 4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§3, ændret ved generalforsamling 2010-11-23

INDSKUD

- § 4.** Ved foreningens stiftelse har hvert medlem forpligtet sig til at betale et indskud svarende til 20 % af anskaffelsessummen for erhvervelse af grund samt opførelse af byggeri på denne, beregnet forholdsmæssigt efter boligens størrelse.
- Stk.2.* Ved optagelse af et nyt medlem skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.

HÆFTELSE

- § 5.** Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningens, jf. dog stk.2.
- Stk.2.* For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der er optaget ved foreningens stiftelse eller senere i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk.3.* De af medlemmerne jf. stk.1 og 2 betalte indskud indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, der ikke forrentes.
- Stk.4.* Et fratrædende medlem eller hans/hendes bo hæfter for den solidariske forpligtelse jf. stk.1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

ANDEL

- § 6.** Medlemmerne 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 §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- Stk.2.* Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 15, stk. 2, litra a-c. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.
- Stk.3.* For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer beviset, kan bestyrelsen mod et nærmere fastsat gebyr udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

BOLIGAFTALE

- § 8.** Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der skal indeholde bestemmelser om boligens brug, samt øvrige for medlemskabet gældende vilkår, herunder husorden, bestemmelser om husdyrhold mv.
- Stk.2.* Boligaftalen indeholder endvidere oplysninger om boligafstens størrelse samt størrelsen af a conto varmebidrag til Ejerlauget Baastrup Park.

BOLIGAFGIFT

- § 9.** Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.
- Stk.2.* Den del af boligafgiften, der modsvarer afdrag og renter på lån, ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt renteindtægter fordeles i forhold til andelens størrelse, medens øvrige udgifter fordeles med lige store beløb pr. andel.
- Stk.3.* For så vidt angår forhøjelse af boligafgiften som følge af indeksreguleringen af andelsboligforeningens pantegæld til kreditforening, er bestyrelsens dog til enhver tid berettiget til at forhøje boligafgiften.
- Stk.4.* I tilfælde af uforudsete, men nødvendige udgifter, skal bestyrelsen være bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. Det ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10 % af det på generalforsamlingen fastsatte bidrag.
- Stk.5.* Den jf. stk.1 fastsatte boligafgift er bindende for alle medlemmer.

VEDLIGEHODELSE

- § 10.** Al vedligeholdelse af boligen såvel ind- som udvendig påhviler andelshaveren, herunder eventuel nødvendig udskiftning af gulve, køkkenborde, hårde hvidevarer, vandmåler mv.
- Stk.2.* Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige det til boligen hørende hegn, evt. havelåge og haveareal inklusive den op til haven liggende beplantning.
- Stk.3.* Herudover omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt det til boligen hørende redskabsskur, herunder eventuel nødvendig fornyelse af skuret.
- Stk.4.* Undtaget fra andelshaverens vedligeholdelsespligt er fællesarealet og fælles forsyningsledninger (inkl. forgreninger) fra den del, der ligger før vandmåleren, samt de i bilaget "Fælles vedligeholdelsespligt" angivne punkter. og fælles forsyningsledninger (inkl. forgreninger) fra den del, der ligger udenfor boligen.
- Stk.5.* På begæring fra andelshaveren skal foreningen garantere for lån optaget i pengeinstitut til udskiftninger af bygningsdele, såfremt udskiftningen sker af hensyn til boligens forsvarlige stand. Garantien afgives for den del af omkostningsbeløbet, der overstiger 6 måneders boligafgift beregnet på tidspunktet for andelshaverens begæring.

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, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør jf. § 24.

Stk.7. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om ændring af omfanget af andelshaverens vedligeholdelsespligt i overensstemmelse med reglerne i § 27 stk.2.

Stk.8. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Stk. 2 og 4 ændret ved generalforsamling den 29. April 2008.

FORANDRINGER

§ 11. Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Enhver forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen inden den bringes til udførelse.

Stk.2. Andelshaveren er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, redskabsskure, hegn/plankeværk, ægge eller af den beplantning, der ligger op til havearealet, med mindre bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, har godkendt forandringen

Stk.3. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt det skønnes, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk.4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning, lokalplaner, servitutter og andre offentlige forskrifter. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen tillige forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

Stk. 2 ændret ved generalforsamling den 29. April 2008

UDLEJNING MV.

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

Stk.2. En andelshaver er berettiget til at fremleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er **midlertidigt fraværende** på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode af **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 lejemålet.

Stk.3. Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.

Stk.4. Andelshaveren er altid berettiget til at udlåne sin bolig til andre i forbindelse med almindeligt ferieophold såsom bytning af bolig i ferien.

HUSORDEN

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

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

Stk.3 Klagevejledning ved overtrædelser af husorden:
- Tal selv med den person, der forvolder generne.
- Beskrivelse af problemet sendes til bestyrelsen.

Bestyrelsen overtager sagen til afgørelse.
I øvrigt henvises til bilaget "Husorden".

§13, ændret ved generalforsamling 2010-11-23 og 2011-11-22

OVERDRAGELSE

§ 14. Hvis en andelshaver ønsker at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med reglerne i stk. 2.

Stk.2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden dog skal henledes på §§ 20 og 21.:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning eller til en person, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk.3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Såfremt godkendelse nægtes, skal bestyrelsen afgive skriftlig begrundelse herfor. Begrundelsen skal afgives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Overdragelsessum / pris, § 15

§15 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- A) 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.
Andelens 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 andelshaveren selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- 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 anlæg 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 vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en 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 stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

Stk.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.

Stk.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk.5: Såfremt bestyrelsen ønsker det, eller at der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag 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 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

§15 ændret ved generalforsamling 2010-11-23 og 2011-11-22

§. 16. Bestyrelsen, eller en af bestyrelsen udpeget synsmand, fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Synsmanden fastsætter selv sit honorar, som betales af den fraflyttende andelshaver. Såfremt vurderingen sker i forbindelse med en voldgiftssag, sker fordelingen af honoraret efter samme betingelser, som beskrevet i §15,

Stk.2. Opgørelsen skal normalt være bilagt fakturaer vedrørende de udførte forbedringer. Hvis der ikke foreligger fakturaer eller andet bevis materiale for de udførte forbedringer, skal de afholdte udgifter, eventuelt forbrug af timer ved eget arbejde samt tidspunkt for forbedringens udførelse være sandsynliggjort på anden skriftlig måde.

§16 ændret ved generalforsamling 2011-11-22

Stk.3. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, de har fået medhold ved skønnet.

§ 17. Bestemmelsen er udgået ved generalforsamling den 24. april 2006.

FREM GANGSMÅDE VED SALG

- §18** 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 overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- Stk.2* Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere 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 tvangs salg eller –auktion
- Stk.3* Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 1 måned før overtagelsesdagen, skal køber senest 10 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 10 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk.4* Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5* Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens 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.6* Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 1 måned efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk.7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 1 måned efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§18, ændret ved generalforsamling 2010-11-23 og 2011-11-22

§ 19 Har andelshaveren ikke inden 6 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 på de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.
§19, ændret ved generalforsamling 2010-11-23

§ 20. En andelshaver er altid berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til en medandelshaver.

Stk.2. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt jf. § 14, stk.3.

DØDSFALD

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

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

Stk.3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/medandelshaver, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år har haft fælles husstand med afdøde, kog 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 hans/hendes død.

Stk.4. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med afdøde i lige op- eller nedstigende linie. §§ 14 og 18 finder tilsvarende anvendelse.

Stk.5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

SAMLIVSOPHÆVELSE

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

Stk.2. Såfremt en andelshaver/medandelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans/hendes ægtefælle/medandelshaver indtræde som fuldt medlem 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 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har fat fælles husstand med andelshaveren.

OPSIGELSE

§ 23. Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andelen.

EKSKLUSION

§.24. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt krav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem 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 krav herom er kommet frem til medlemmet.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e) Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk.2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14.

GENERALFORSAMLING

§ 25. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Der afholdes ordinær generalforsamling 2 gange årligt som følger:

- a) Inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.
 4. Indkomne forslag.
 5. Valg til bestyrelsen.
 6. Valg af administrator.
 7. Eventuelt.
- b) Inden udgangen af november måned med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det følgende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
 3. Vedtagelse af a conto indbetaling for vandforbrug i det følgende regnskabsår.
 4. Indkomne forslag.
 5. Eventuelt.

Stk.2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

INDKALDELSE MV.

§ 26. 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.

Stk.2. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det 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 én anden andelshaver i Dannebo I eller et myndigt medlem af dennes husstand.

Stk.5. En andelshaver eller dennes befuldmægtigede kan kun afgive én stemme i forhold til fuldmagt.

FLERTAL

- § 27. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- Stk.2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 til stede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget vedtages med mindst 2/3 flertal af de fremmødte, uanset, hvor mange der er mødt.
- Stk.3. Ændring af bestemmelsen i § 13,stk.2 kan kun ske, hvis alle medlemmer er enige herom.
- § 28. Generalforsamlingen vælger selv en dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og de til generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.
§28 ændret ved generalforsamling 25 november 2015

BESTYRELSE

- § 29 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- Stk.2. Bestyrelsen består af formand og 4 bestyrelsesmedlemmer plus eventuelt kasserer, som ikke har stemmeret. Formanden vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.
- Stk.3. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én fra hver husstand.
- Stk. 4. Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen.
- i ulige år vælges formand og to bestyrelsesmedlemmer,
 - i lige år vælges to bestyrelsesmedlemmer,
 - suppleanter vælges for ét år ad gangen,
 - genvalg kan finde sted på alle poster
- Stk. 5. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i hans/hendes sted i tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer (inkl. formand) ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for 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.
§29,stk .2 ændret ved generalforsamling 2010-04-20

MØDER

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

Stk.2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

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

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans/hendes forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Stk.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

TEGNINGSRET

§.32. Foreningen tegnes af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

ADMINISTRATOR

§ 33. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå foreningens almindelige økonomiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Administrator deltager i bestyrelsesmøderne med taleret, men ikke stemmeret.

Stk.2. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at fastsætte et rimeligt honorar for administrators virke.

Stk. 3. Såfremt den, der vælges til at forestå foreningens almindelige økonomiske forvaltning, er medlem af andelsboligforeningen, indgår vedkommende som medlem af bestyrelsen uden stemmeret.

§33, stk.1 ændret ved generalforsamling 2010-04-20

REGNSKAB

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

Stk.2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene 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 procent af indskudskapitalen.

Stk.4. Regnskabsåret er kalenderåret.

REVISION

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

Stk.2. Årsregnskab og status samt drifts- og likviditetsbudgetter udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen således:

- a) Ved generalforsamling jf. § 25, stk.1.a:
Revideret og underskrevet årsregnskab.
- b) Ved generalforsamling jf. § 25, stk.1.b.
Forslag til drifts- og likviditetsbudget for det kommende regnskabsår.

§ 36. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes og administrators økonomiske ansvar tegner foreningen en forsikring med en rimelig dækningsgrad.

RESERVEFOND

§ 37. Af foreningens midler hensættes et beløb til reservefond, der skal have en størrelse af mindst kr. 250.000,-. Midlerne tilvejebringes ved årlige henlæggelser, hvis størrelse bestemmes af generalforsamlingen i forbindelse med vedtagelse af budgettet for det kommende år (§ 35, stk.2.b.) eller ved at bestyrelsen i forbindelse med regnskabet henlægger hele eller dele af eventuelle overskud på regnskabet i forhold til det af generalforsamlingen fastsatte budget. Hensættelsen skal fremgå af regnskabet forud for fremlæggelse til godkendelse af generalforsamlingen (§25)

Stk.2. Formålet med reservefonden er til enhver tid at kunne honorere udgifter til større reparationer og vedligeholdelsesarbejder samt nødvendige anskaffelser mv.

- Stk.3.* Fondens midler kan kun anvendes efter forudgående beslutning på generalforsamlingen om at udføre en specifik opgave eller som en del af budgettet. I tilfælde, hvor der opstår akut behov for udførelse af større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder, kan bestyrelsen ekstraordinært bruge af reservefonden og på efterfølgende ordinære generalforsamling fremlægge baggrunden for forbruget af fonden. Akutte opgaver defineres til opståede opgaver, hvor der er risiko for yderligere følgeskader eller hvor der er fare for personskade eller lign.
- Stk.4.* Inden et arbejde udføres, skal bestyrelsen indhente mindst 2 tilbud på arbejdets udførelse, således at bestyrelsen sikres rette pris og kvalitet på arbejdet. På akut opståede opgaver, som defineret i stk. 3, kan bestyrelsen igangsætte arbejdet på baggrund af et enkelt tilbud. Dette sker ved at benytte håndværkere, der er tillid til, således at foreningen opnår ordentlig pris og kvalitet på det akutte arbejde.
- Stk.5.* Fondens midler kan enten indgå i foreningens likviditet, således at der undgås unødigt brug af kassekreditter eller lign., eller også skal midlerne være anbragt i pengeinstitut på en sådan måde, at der opnås den højst mulige forrentning. Fondens midler eller dele deraf kan efter bestyrelsens skøn anbringes i statsobligationer, dels for at opnå den bedst mulige forrentning, dels for at opnå den størst mulige sikkerhed.
- Stk.6.* Fondens størrelse ved regnskabsårets slutning, herunder eventuel beholdning af obligationer opgjort i såvel nominel værdi som kursværdi samt renteprovenuets størrelse, skal fremgå af årsregnskabet.
- §37, ændret ved generalforsamling 2016-11-22*

VANDFORSYNING

- § 38.** Betaling for vandforsyning afregnes samlet efter kommunens centrale vandmåler og fordeles på andelene efter måler opsat i hver enkelt bolig.
- Stk.2.* Administrator opkræver sammen med boligafgiften et månedligt a conto beløb for vandafgift, beregnet på grundlag af det forventede årlige vandforbrug samt de af kommunen oplyste priser mv.
- Stk.3.* Endelig afregning finder sted hvert år i januar måned. Ved fraflytning i regnskabsårets løb sker afregning dog i forbindelse med afregning af overdragelsessum jf. § 18,stk.6.
- Stk.4.* Regnskabsåret for vandforbrug følger kalenderåret.

VARMEFORSYNING OG FÆLLES ANTENNEANLÆG

- § 39.** Varmeforsyning til foreningens boliger finder sted jf. de i "Vedtægter for Ejerlauget Baastrup Park" fastsatte regler.
- Stk.2.* Foreningen er tilsluttet fællesantenne jf. de i "Vedtægter for Ejerlauget Baastrup Park" fastsatte regler.
- Stk.3.* Betaling for varme samt antennebidrag sker direkte til Ejerlauget Baastrup Park.

FORENINGENS OPLØSNING

- § 40.** Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk.2.* Efter realisering af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

VEDTÆGTERNES IKRAFTTRÆDEN

- § 41.** Nærværende vedtægter er vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 22. marts 1993.
- Stk.2.* Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling den 25. april 2005 i forbindelse med ændring af § 9.
Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling den 29. april 2008 i forbindelse med ændring af § 10 og 11.
Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling den 20. april 2010 i forbindelse med ændring af § 29 og 33.
Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling den 23. november 2010 i forbindelse med ændring af § 3, 13, 15, 18 og 19.
Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling den 22. november 2011 i forbindelse med ændring af § 15, 16 og 18.
Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling 25. november 2015 i forbindelse med ændring af § 28
Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling 22. november 2016 i forbindelse med ændring af § 37
Der er senere foretaget justeringer/rettelser, senest på ordinær generalforsamling 20. november 2017 i forbindelse med ændring af § 2
- Stk.3.* Hidtil gældende vedtægter sættes ud af kraft.

Bilag 1

BESTEMMELSER FOR FREMLEJE AF ENKELTVÆRELSE I ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO I

1. Jf. vedtægternes § 12, stk.3. Har andelshaverne ret til at fremleje enkeltværelser på nærmere af bestyrelsens fastsatte betingelser.
Således foranlediget fastsættes hermed følgende:
2. § 69 i Lejeloven har følgende ordlyd:
"Stk.1. Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Stk.2. Lejeren skal i hvert enkelt tilfælde meddele udlejeren, til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor."
3. Bestyrelsen har valgt at følge lejelovens bestemmelser på dette område, hvorfor ovenstående § vil være gældende for andelshavere, der ønsker at leje enkeltværelser ud. Som supplement til ovenstående fastsættes endvidere følgende:
4. Ved udleje af enkeltværelser skal der oprettes en skriftlig aftale "kontrakt" mellem andelshaveren og fremlejetageren. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, ligesom bestyrelsen skal godkende størrelsen af den aftalt husleje.
Bestyrelsen kan nægte godkendelse såfremt
 - mere end halvdelen af boligens beboelsesrum udlejes, og/eller
 - antallet af beboere overstiger antallet af beboelsesrum.
5. For så vidt angår huslejens størrelse, kan denne aftales frit mellem andelshaveren og fremlejetageren. Som en rettesnor vil en passende husleje formentlig være en forholdsmæssig andel af boligafgiften med tillæg af varme-, el_ og vandforbrug mv. Bestyrelsen kan kræve den aftalte husleje nedsat eller hævet, såfremt den skønnes at være af en urimelig størrelse.
Der skal dog gøres opmærksom på, at såfremt lejen for umøblerede værelser overstiger halvdelen eller for møblerede værelser 2/3 af den lejeværdi, der kan beregnes efter ligningslovens regler, skal fortjenesten medregnes i andelshaverens skattepligtige indkomst.
6. Aftaler om leje af enkeltværelser i udlejers egen bolig kan jf. lejelovens bestemmelser opsiges med 1 måneds varsel.

Bilag 2
Vedr. § 10 stk. 4

”Fælles vedligeholdelsespligt”

Udendørs

Murværk (Mursten og fuger mellem mursten)
Sokkel
Understrygning af tagsten på gavle
Tagsten og skotrende (rensning undtaget)
Ovenlystagsten
Udluftningshætter
Tagrender (rensning undtaget)
Nedløbsrør (ved hus og ved skure)
Udendørs stophane for vand
Stikledning for vand frem til vandmåler
Hovedkloak
Udvendigt træværk og tage på de 8 skurrækker og de fællescykelhalvtage

Indendørs

Ikke synlig rørføring af varmerør til radiatorer
Vandforsyning
Ikke synlige vandrør

På loft

Spær
Rørføring til vand

Bilag 2 senest ændret ved generalforsamling 31. maj 2021