



VEDTÆGTER FOR ANDELSCORENINGEN

Udarbejdet i samarbejde med advokaterne Torben Winnerskjold & Jakob Nielsen

Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen

Navn og hjemsted

§ 1.

1.1. Foreningens navn er: _____

1.2. Foreningens hjemsted er: _____

Formål

§ 2.

2.1. Andelsforeningens formål er at eje og drive ejendommen:

matr.nr. : _____

beliggende: _____

Medlemmer

§ 3.

3.1. Enhver kan optages som medlem i foreningen ved enstemmig beslutning. Ved optagelse betales et indskud med eventuelt tillæg, hvis størrelse bestemmes af foreningen, jfr. § 14.1. Medlemmerne skal bebo foreningens ejendom, medmindre andelshaverne midlertidigt er fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflytelse eller lignende, jfr. § 10.1.

Indskud

§ 4.

4.1. Indskud for de enkelte lejligheder andrager nedennævnte beløb, som er fastsat ved foreningens stiftelse:

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Andel nr. _____ kr. _____

Samlet indskudskapital andrager kr. _____

4.2. Til de enkelte andele er der knyttet eksklusiv brugsret til lejlighederne i foreningen.

§ 5.	<p>5.1. De til enhver tid værende medlemmer hæfter personligt, solidarisk og direkte for den i foreningens ejendom stående pantegæld, men hæfter herudover alene med deres indskud for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.</p> <p>5.2. En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 indtil en ny andelshaver har overtaget andelen og er indtrådt i forpligtelsen.</p> <p>5.3. Fritagelse for det personlige og solidariske gældsansvar overfor de realkreditinstitutter, der har pant i ejendommen, kan kun ske med disses skriftlige samtykke.</p> <p>5.4. Ændring af § 5 kan kun ske med samtykke fra de realkreditinstitutter, som har pant i ejendommen.</p>	Hæftelse
§ 6.	<p>6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.</p> <p>6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 b.</p> <p>6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.</p> <p>6.4. Der udstedes ikke andelsbeviser.</p>	Andele
§ 7.	<p>7.1. Enhver andelshaver er pligtig til hver den 1. i en måned til en af andelsforeningen valgt administrationskonto i et pengeinstitut at indbetale 1/12 af sin andel af foreningens udgifter i henhold til det budget, som andelsforeningen har udarbejdet og vedtaget.</p> <p>7.2. Boligafgiften fordeles i forhold til andelshavernes indskud.</p> <p>7.3. Har en andelshaver ikke foretaget pligtig indbetaling til kontoen senest den 3. hverdag i måneden, afsender foreningen skriftligt påkrav til den pågældende med anmodning om at foretage den manglende indbetaling inden 8 dage efter, at påkravet er kommet frem til vedkommende.</p> <p>7.4. Såfremt der ikke indbetales efter påkravsfristens udløb, er andelsforeningen berettiget til at ekskludere den pågældende andelshaver af foreningen.</p>	Boligafgift

Vedligeholdelse

§ 8.

- 8.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse samt nødvendig fornyelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 8.2. Al anden vedligeholdelse foretages af andelsforeningen for fælles regning.
- 8.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter vedtagelse under foreningsmøder er pålagt de enkelte andelshavere.
- 8.4. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan foreningen 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 1 måneds varsel, jfr. § 21.1.C.

Forandringer

§ 9.

- 9.1. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer i boligen, medmindre forandringen er godkendt af foreningen på et medlemsmøde, inden den bringes til udførelse. Foreningen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt foreningen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesse.
- 9.2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 9.3. Foreningen er ikke ansvarlig for forandringernes forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for forretningsføreren, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningstilladelse forevises.

Fremleje

§ 10.

- 10.1. Andelshaverne har ret til at fremleje hele lejligheden i en tidsbegrænset periode på i alt 2 år, når andelshaveren er midlertidigt fraværende og fraværet skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende. Fremlejetageren og den tidsbestemte fremlejekontrakt skal godkendes af foreningen.
- 10.2. Mindst halvdelen af andelslejlighederne skal dog altid bebos af andelshaverne.
- 10.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af foreningen på de af den fastsatte betingelser.

§ 11.	11.1. Andelsforeningen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for fællesarbejde, husorden, husdyrhold m.v.	Husorden og fællesarbejde
§ 12.	12.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. De øvrige medlemmer af andelsforeningen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal der give skriftlig begrundelse herfor. 12.2. Overdrageren skal overfor forretningsføreren dokumentere, at der registreres ejerskifte overfor de kreditorer, der har pant i ejendommen.	Overdragelse
§ 13.	13.1. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge: A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos foreningen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver. C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos foreningen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Foreningen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.	Fortrinsret
§ 14.	14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af foreningen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.4. Foreningen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier: 14.2. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres en gang om året. Andelen prisfastsættes under iagttagelse af reglerne i Andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyntagen til værdien af foreningens ejendom, andre aktiver og gæld. Andelsforeningens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.	Prisfastsættelse

- 14.3. Såfremt foreningen ønsker at anvende den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, som værdiansættelsesmetode, jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b), skal foreningen inden udgangen af regnskabsåret, jf. § 26, indhente den valuarvurdering, der skal danne grundlag for prisfastsættelsen.
- 14.4. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. Værdiansættelse efter nærværende bestemmelse fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til en svendeløn excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsforeningen, men som skal vedligeholdes og fornyes af andels haveren, beregnes et tillæg og respektivt et nedslag under hensyn til maskinernes alder og forventede normallevetid.
- 14.5. 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. Foreningen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.6. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.7. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller foreningen 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.

Fremgangsmåde

- § 15.
- 15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med foreningens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, seneste årsregnskab 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.

- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af foreningen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standard-formular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr, jf. § 16.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.4 Foreningen 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 o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med foreningen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan foreningen, 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.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- § 16.
- 16.1 Til hel eller delvis dækning af foreningens udgifter i forbindelse med salg af andele, herunder men ikke begrænset til,
- udgifter i forbindelse med gældsovertagelse,
 - udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen,
 - et rimeligt vederlag for foreningens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion, kan foreningen fastsætte et gebyr, som foreningen kan vælge at kræve af overdrager og/eller erhverver.
- § 17
- 17.1. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Foreningen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke be-

Gebyrer ved overtagelse

Garanti for lån

		<p>rigtig inden fristens udløb, kan foreningen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans/hendes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.</p>
	17.2.	<p>Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.</p>
Dødsfald	§ 18.	
	18.1.	<p>I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle, registreret partner eller samlever være berettiget til at fortsætte medlemsskabet og beboelse af boligen.</p>
	18.2.	<p>Ved arveudlæg efter § 18.1. finder § 5.2. og § 12. tilsvarende anvendelse.</p>
Samlivsophævelse	§ 19.	
	19.1.	<p>Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.</p>
	19.2.	<p>Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.</p>
	19.3.	<p>En ny andelshaver skal godkendes af de øvrige andelshavere, jfr. § 3.1.</p>
Opsigelse	§ 20.	
	20.1.	<p>En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne om overførsel af andelen.</p>
Eksklusion	§ 21.	
	21.1.	<p>I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af foreningen:</p> <p>A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.</p> <p>B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17, stk. 1.</p> <p>C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse indenfor udløbet af en fastsat frist, jfr. § 8.4. eller uden tilladelse fra et medlemsmøde foretager forandringer, jfr. § 9.1.</p>

D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe, gentagne gange overtræder husordenens forskrifter i § 11, eller handler illoyalt overfor foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris, end det er muligt efter Andelsforeningens bestemmelser.

F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

21.2. Efter eksklusion bestemmer foreningen, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 22.

Foreningsmøder

22.1. Så ofte forholdene kræver det, afholdes foreningsmøder til afgørelse af andelsforeningens forhold. Der afholdes mindst 2 årlige foreningsmøder. Foreningsmøderne indkaldes af forretningsføreren med 8 dages varsel med angivelse af dagsorden.

22.2. Det ene af de årlige møder - generalforsamlingen - afholdes inden udgangen af april måned med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forelæggelse af årsrapporten, samt godkendelse heraf.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Beslutning om pris på andelene, som skal gælde for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. denne § 22.2.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

22.3. Andelsforeningen træffer alle beslutninger om andelsforeningens sædvanlige forhold og daglige drift ved simpelt flertal.

22.4. Alle beslutninger vedrørende optagelse af nye medlemmer, eksklusion, pantsætning af foreningens ejendom samt salg af denne træffes ved enstemmighed.

22.5. Beslutninger, der vedrører forholdet mellem et enkelt medlem og foreningen, kræver enstemmighed mellem samtlige resterende medlemmer.

22.6. Under foreningens møder kan der gives fuldmagt til en anden andelshaver eller et myndigt husstandsmedlem.

22.7. Hver andel berettiger til én stemme.

Protokol	<p>§ 23.</p> <p>23.1. Over møderne føres en protokol, som nøjagtigt skal angive tid og sted for andelsforeningens møder, hvilke punkter der er til forhandling, og hvilke beslutninger der træffes.</p> <p>23.2. Endvidere skal det af protokollen fremgå, hvem der er andelshaver, og med hvilke andele. Indtræden samt udtræden bekræftes skriftligt i protokollen.</p>
Forretningsfører	<p>§ 24.</p> <p>24.1. Andelsforeningen vælger en forretningsfører, der varetager den daglige drift af alle andelsforeningens anliggender. Valget sker for et år, og genvalg kan finde sted.</p>
Tegningsret	<p>§ 25.</p> <p>25.1. Andelsforeningen tegnes af forretningsføreren i forening med en af de øvrige andelshavere. Ved køb, afhændelse eller pantsætning af andelsforeningens ejendom, tegnes andelsforeningen af samtlige andelshavere.</p>
Årsrapport	<p>§ 26.</p> <p>26.1. Andelsforeningens regnskabsår er kalenderåret. Andelsforeningen fører et nøjagtigt og fuldstændigt bogholderi.</p> <p>26.2. Årsrapporten skal indeholde såvel resultatopgørelse som balance samt opgørelse over andelens værdi pr. statusdagen beregnet i overensstemmelse med Andelsboligforeningslovens regler. Såfremt det begæres af én andelshaver skal årsrapporten udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor.</p>
Opløsning	<p>§ 27.</p> <p>27.1. Opløsning ved likvidation foretages af en advokat, der vælges af andelshaverne på et foreningsmøde.</p> <p>27.2. Efter vedtagelse af likvidation af andelsforeningen, kan udtræden af andelsforeningen ikke finde sted, og allerede afgivne meddelelser om udtræden bortfalder.</p> <p>27.3. Det påhviler likvidator af sælge ejendommen bedst muligt.</p> <p>27.4. Efter realisation af andelsforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue/gæld mellem andelshaverne på likvidationstidspunktet i forhold til andelenes størrelse.</p>
Vedtægtsændringer	<p>§ 28.</p> <p>28.1. Enhver ændring af nærværende vedtægt, beslutning om forhøjelse eller nedsættelse af den af andelshaverne præsterede indskudskapital, samt opløsning af andelsforeningen kræver enstemmig vedtagelse af samtlige andelshavere.</p>

ooo000ooo

Således vedtaget på foreningens medlemsmøde den /

S A B I S A F
•

SABISAF'S HOTLINE: 41 17 57 11

S A B I S A F
•