

ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMSTERVÆNGET II

Vedtægter

Navn , hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er: Andelsboligforeningen. Blomstervænget II . og foreningens hjemsted er Dragsholm kommune—fra år Odsherred kommune.

Foreningens formål er at eje og administrerer ejendommen matr. Nr. 17 aø m. fl. Høve by, Asnæs, bebygget med 12 andelsboliger.

Andelsboligerne forsynes med el-varme og er tillige pligtige at tilslutte sig fællesantenneanlæg i området

Medlemmer

§ 2.

Hvert medlem har brugsret/forpligtelse til at benytte en bolig for sig og sin husstand som helårsbeboelse og erhverv er ikke tilladt i nogen form.

En andelshaver er berettiget til at fremleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig fraværende p.g. a. sygdom, studieophold, forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på 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.

Hæftelse og andel.

§ 3.

Andelshaverne hæfter alene med deres andel for forpligtelser vedrørende foreningen, dog hæfter andelshaverne for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter der optages til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i foreningens ejendom, såfremt kreditor har taget forbehold herom

En fraflyttet andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

Andelshaveren har andel i foreningens formue i forhold til andelens størrelse, som opgøres på følgende måde:

Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdi) øvt, suppleret med en af statens ligningsdirektorat seneste vurdering.

Pantsætning.

§ 4.

Andelshaveren kan pantsætte/belåne sin andel i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80% af andelens værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar for afgivelse der er særskilt tilpasset og installeret (opgjort som ved salg af andel). Foreningen kan kræve, at andelshaver betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i.h.t. andelsboligforeningslovens 4a, samt betale udgifter til vurdering af forbedringer og inventar ,hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning. Der kan ikke gives transport i en eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Andelshaveren er forpligtet til selv for egen regning at få udarbejdet de fornødne dokumenter i forbindelse med lån/salg af andelen med evt. bistand af sagkyndig – bank/advokat eller ejendomsmægler.

Bestyrelsen skal godkende/underskrive de udarbejdede formularer samt også godkende henholds beløb/køber

Boligafgift

§ 5.

Boligafgiftens (huslejen) størrelse fastsættes af generalforsamlingen i henhold til de budgetterede driftsudgifter og fordeles mellem andelshaverne efter følgende principper:

Afdrag og renter på kreditforeningslån samt fordelbare omkostninger fordeles i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue.

De øvrige ikke fordelbare omkostninger fordeles med lige store beløb pr. bolig

Vedligehold.

§ 6.

Al indvendig vedligeholdelse påhviler andelshaver, det gælder også nødvendige udskiftninger af oprindeligt udstyr, så som køleskab, elradiatorer, komfur, køkkenborde, varmtvandsbeholder, toilet, håndvask, armatur samt gulvbelægning. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Vedligeholdelsespligten gælder også det til boligen knyttede haveareal.

Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages arbejdet ikke inden fristens udløb, udføres arbejdet for andelshavers regning.

Såfremt en andelshaver ønsker at foretage indvendige/udvendige forandringer i boligen, skal den ønskede forandring forelægges for og godkendes af bestyrelsen.

Foreningen forestår al udvendig vedligeholdelse incl. Fælles forsyningsledninger/forgreninger fra den del, der ligger uden for boligen.

Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om ændring af andelshavers vedligeholdelsespligt.

Vedtages det på en generalforsamling at forbedringen på/i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Husorden.

§ 7.

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

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

Overdragelse.

§ 8.

Ønsker en andelshaver at fraflytte/overdrage/sælge sin bolig skal følgende rækkefølge respekteres

Til den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op - eller nedadgående linie, ved bytning eller til en person, der mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Andre andelshavere (medlemmer) der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret eftertidspunkt for indtegnings. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne bolig.

Ikke-medlemmer af andelsboligen, der er indtegnet på en evt. venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret.

Dernæst kommer andre i betragtning der indstilles af fraflytteren.

Foreningen har ingen pligt til at oprette de nævnte ventelister
Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Overdragelse/salg.

§ 9.

Ved overdragelse/salg af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ved generalforsamlingsbeslutning ejendommens værdi som følge:

Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdi). Ved opgørelse af Foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til andelens værdi lægges forbedringer med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage samt manglende vedligehold.

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede.

Fremgangsmåde v/salg.

Ønsker et medlem at sælge sin andel, skal dette meddeles bestyrelsen senest en måned før fraflytning ønskes.

Sælger udarbejder en specifikation af prisen på andelen som skal godkendes af bestyrelsen.

Sælger sørger selv(for egen regning) med sagkyndig bistand for de nødvendige salgsdokumenter.

Inden aftalens indgåelse skal sælger til køber udlevere andelsboligforeningens samt seneste årsregnskab.

Køberen - den nye andelshaver – samt vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningens konto, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, og derefter til den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen er berettiget til at tilbageholde et skønsmæssig beløb til dækning af køberens eventuelle krav af mangler konstateret ved overtagelse/indflytning.

Dødsfald.

§ 10.

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

Såfremt ægtefællen/medandelshaver ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han/hun ret til efter reglerne i § 8 at indstille, hvem der skal overtage andelen

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 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamentc eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshavers død.

Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op – eller nedadgående linie.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet, er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 8 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse.

§ 11.

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

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal ægtefælle/medandelshaver indtræde som fuld medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den på gældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen efter reglerne i § 8.

Reglerne finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse.

§ 12.

Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret/pligt til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 2 og § 8 – 10 om overførsel af andel.

Eksklusion.

§ 13.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem trods påkrav ikke betaler boligafgift eller andre forfaldne ydelser.
2. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
3. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Generalforsamling.

§ 14.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest inden udgangen af april måned med følgende dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drift-og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendig kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være i bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at der kommer til behandling.

Adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stilleforslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt medlem af husstanden. Personer indbudt af bestyrelsen (f .e.k.s. revisor) har ligeledes adgang til at deltage.

Hver andel har en stemme, En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtaget hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af medlemmerne være til stede.

Ovennævnte undtagelse kan kun vedtages, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke 2/3 til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt,

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen.

§ 15.

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

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsen formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Desuden vælger generalforsamlingen 1 eller 2 suppleanter.

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer, dog kun 1 person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlem vælges for 2 år af gangen, suppleanter for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt bestyrelsen bliver mindre end 3, indkaldes til generalforsamling for valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode..

ET bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt det skønnes, at medlemmet er inhabil – og derved kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Protokollatet underskrives på generalforsamlingen. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller når et medlem af bestyrelsen ønsker det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision.

§ 16.

Foreningen regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.

Metoden, der er anvendt ved fastsættelse af andelens værdi vil fremgå af årsregnskabet. Regnskabet følger kalenderåret.

Regnskabsudarbejdelsen varetages af et statsautoriseret revisionsfirma, mens den løbende bogføring varetages af et bestyrelsesmedlem.

Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drift- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§.17

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

Foranstående vedtægter er vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25.08.2005 og afløser de hidtil gældende

p.b.v.

Ruth Andersen