

Andelsboligforeningens vedtægter

Nærværende vedtægter er som vedtaget på den stiftende generalforsamling den 23. oktober 2007 tilrettet med efterfølgende generalforsamlingsvedtagne ændringer. Vedtægterne er ajourført til og med generalforsamlingen den 11. april 2024.

§ 1 Navn og hjemsted

1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Klosterbakken II, Kalundborg.

1.2 Foreningens hjemsted er i Kalundborg Kommune.

§ 2 Formål

2.1 Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1 ahv Ladegården, Kalundborg Jorder, beliggende Klosterbakken, 4400 Kalundborg med min. 17 og maks. 34 andelsboliger og fælleshus.

§ 3 Medlemmer

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

3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne panthaver 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 § 3.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget.

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

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

3.5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, med mindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, forberedelse af pensionisttilværelse eller lignende.

3.6 Dog kan en andelshaver undlade at indflytte i boligen, hvor den er erhvervet med henblik på udlejning til børn (forældre køb) eller med henblik på udlejning til forældre (omvendt forældre køb).

§ 4 Indskud

4.1 Indskud udgør et beløb svarende til

- kr. 425.000,- for boligtype 105 N (14 stk.),
- kr. 450.000,- for boligtype 105 X (2 stk.),
- kr. 475.000,- for boligtype 125 N (5 stk.),

- kr. 500.000,- for boligtype 125 X (1 stk.),
- kr. 525.000,- for boligtype 125 EX (2 stk.),

således at de samlede indskud udgør kr. 10.775.000,-.

4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5 Hæftelse

5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, hvilket også gælder for lån, der optages med pant i foreningens ejendom.

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

§ 6 Andel

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

6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med regler i §§ 13-19 ved tvangssalg, dog med de ændringer der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 B.

6.3 Andelen i foreningens formue kan stilles til sikkerhed for lån, som andelshaveren optager, uden begrænsning i låneformal og beløb, idet bemærkes, at pantet skal registreres i andelsboligbogen efter de herom gældende regler, Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er seerskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14 stk. 1, litra A-D. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 A samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

6.4 Andelen kan gøres til genstand for arrest eller udlæg for andelshaverens personlige gæld.

6.5 Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer medlemskab af foreningen og f.s.v. angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, med mindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.

6.6 Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, overdragelsessummen helt eller delvist indbetales til foreningen, afgivelse med mindre den krævede indbetaling er nødvendig for, at foreningen kan få dækket krav som anført i forudgående stykke.

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

§ 7 Boligaftale

7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til generende erhverv i nogen form. Erhvervsudøvelse fra en bolig kræver bestyrelsens godkendelse.

§ 8 Boligafgift

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

8.2 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 afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer, fællesantennebidrag og til vedligeholdelse og fornyelse, jf. § 9, stk. 4, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. §6.

B

Den resterende del af boligafgiften, herunder udgift til renovation, fælleshus og kontingenter fordeles med lige store beløb pr. bolig. Dette gælder fællesforbrug, fælleshus og kontingenter fordeles med lige store beløb pr. bolig. Dette gælder således også andre fællesudgifter, så som udgift til snerydning, administration, revision og lignende.

C

De enkelte andelshaveres forbrug i boligen fordeles efter målere. Det samme forbrugsafhængige afgifter vedrørende boligen, så som vandafledningsafgift. Ligeledes betaler de enkelte andelshavere selv egne forsikringsudgifter, herunder til indboforsikring, og udgifter til vedligeholdelse og fornyelse i med det i overensstemmelse § 9 anførte.

8.3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af varmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning og reparation af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som af gulve og skyldes slid og ælde.

9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

§ 10 Forandringer

10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 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.

10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

10.3 Bestyrelsen kan kræve, at få et indsendt projekt vurderet af en fagmand for andelshavers regning, samt at fagmanden fører tilsyn undervejs og ved afslutningen af byggearbejdet. Endvidere at der tegnes forsikring eller stilles sikkerhed for skader på ejendommen under projektets gennemførelse.

10.4 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Endvidere skal alle håndværkerautorisationer overholdes.

10.5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i §§ 10.1 – 10.4, kan bestyrelsen kræve retablering foretaget indenfor en af bestyrelsen fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke retablering inden fristens udløb, kan foreningen udføre retableringen for andelshavers regning.

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

§ 11 Fremleje

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

11.2 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, forberedelse af pensionisttilværelse eller en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje for længere tid end 2 år skal tillades, hvor en andelshaver har erhvervet sin bolig med henblik på forberedelse af pensionisttilværelse til indflytning efter, at vedkommende er gået på pension. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

11.4 Ved forældrekøb/omvendt forældrekøb er fremleje til børn/forældre tilladt uden tidsbegrænsning.

§ 12 Husorden

12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Husordenen skal give mulighed for at holde en hund eller en kat pr. bolig. En andelshaver er forpligtet til at tilrettelægge sit dyrehold, således at det ikke er til gene eller ulempe for andre andelshavere.

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

§ 13 Overdragelse

13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller 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 bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget administrator, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere ind tegnede. 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 Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget administrator, efter tidspunktet for indtegningen.

D Er der oprettet venteliste, og kan bestyrelsen ikke anvise en ny andelshaver inden 4 uger fra begæring om salg, kan andelshaveren selv sælge sin andel.

E Er der ingen venteliste i foreningen, kan andelshaveren selv sælge sin andel.

§ 14 Pris

14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Inden overdragelse finder sted, gennemgås boligen af en af bestyrelsen udpeget skønsmand, som fastlægger værdien af individuelle forbedringer, og som skal sikre sig, at boligen er i god og lovlig stand. Udgiften til skønsmanden betales af sælgeren og køberen med hver en halvdel. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

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. Andelenes 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, hvis projektet opføres med offentlig støtte efter de herom gældende regler, berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. Andelsboligforeningslovens regler herom.

B Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

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 vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

14.2 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 eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normallevetid.

14.3 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 retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

14.5 Såfremt 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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde

15.1 Imellem 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 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 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 samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstra arbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Gebyrer som ovenfor anført fastsættes og vedtages af generalforsamlingen.

Såfremt den samlede overdragelsessum ikke overstiger kr. 30.000, skal den nye andelshaver betale et depositum til andelsboligforeningen svarende til de p.t. opkrævede samlede boligudgifter til foreningen i 3 mdr., dvs. boligafgifter, ac. vand- og varmebetalinger samt kontingent til grundejerforeningen for den aktuelle bolig. Overfor nævnte beløb på kr. 30.000 kan ændres på den ordinære generalforsamling med simpelt flertal. Depositum forrentes ikke, men tilbagebetales ved boligens overdragelse til ny andelshaver. Tilbagebetalingen indgår i den samlede afregning på dette tidspunkt. Depositum skal erlægges samtidig med overdragelsesaftalens underskrift på linje med øvrige overdragelsesbeløb.

15.3 Overdragelsessummen skal senest 2 uger for 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 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 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 Senest 14 dage 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. 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.

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 Garanti for lån

16.1 I tilfælde af, at foreningen i h.t. 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.

16.2 Långiver kan først rejse krav imod foreningen i henhold til evt. af foreningen stillet garanti, 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 månedssydelsler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 Ubenyttede boliger

17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 Dødsfald

18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte indstillet en rækkefølge:

A Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i en måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

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

19.2 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 for samlivsophævelsen.

19.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefællers overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende bortset fra § 15 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

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

§ 21 Eksklusion

21.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B Såfremt en andelshaver, i strid med § 10.5, ikke foretager retablering eller foreningen ikke kan udføre retableringen for andelshavers regning, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør jf. 21.

C Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

D Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerer til at ophæve lejemålet.

21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

§ 22 Ledige boliger

22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling

23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

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

§ 24 Indkaldelse m.v.

24.1 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. Datoen for afholdelse af ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal om muligt bekendtgøres ved opslag i opgang eller foreningens fælleshus samt på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingens afholdelse.

24.2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

24.3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshavere ved opslag på hjemmesiden senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til forslag.

24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

§ 25 Flertal

25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26 Dirigent m.v.

26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

26.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinære generalforsamling.

28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratrædelse fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29 Møder

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

29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmødet. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

30.1 Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

§ 31 Administration

31.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Undtagelse herfra gælder pengeinstituttransaktioner ved brug af netbank eller tilsvarende, såfremt bestyrelsen udsteder enefuldmagt til den ansvarlige herfor. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal generalforsamlingen vælge en person fra foreningen som regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32 Regnskab

32.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabspraksis og underskrives af administrator/regnskabsfører og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. som note til regnskabet.

32.3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

§ 33 Revision

33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34 Årsrapportens udsendelse

34.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

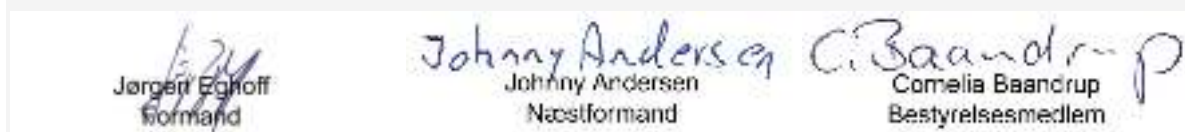
§ 35 Opløsning

35.1 Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

35.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse. Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 23. oktober 2007 med bemyndigelse for dirigenten på generalforsamlingen til at forsyne vedtægterne tegning om det sluttelige antal boliger, der kommer til at indgå i andelsboligforeningen.

Ovennævnte bekræftes af bestyrelsen for Andelsboligforeningen Klosterbakken II

11. april 2024



Jørgen Eghoff
formand

Johnny Andersen
Johnny Andersen
Næstformand

Comelia Baandrup
Comelia Baandrup
Bestyrelsesmedlem

Allonge

Allonge til vedtægter for Andelsboligforeningen Klosterbakken II, vedtaget den 7. oktober 2013.

På den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 7. oktober 2013 blev der vedtaget et tillæg til vedtægterne som følger:

I anledning af FS Ejendomsselskab II, A/S køb af op til 3 andelsboliger, Klosterbakken 35, 42 og 52, hvori indgår særlige betingelser, i henhold til vedlagte aftale, giver generalforsamlingen tilladelse til at suspendere ordlyden i vedtægternes §§ 3.2, 3.3, 3.4, 11.1, 11.2 og 11.3, hvilket skal forstås således, at FS Ejendomsselskab II, A/S har adgang til at købe de 3 omtalte andelsboliger som andelshaver samt at bopælspligten ikke er gældende for FS ejendomsselskab II, A/S. Endvidere har FS Ejendomsselskabet, A/S under særlige betingelser mulighed for fremleje under forudsætning af bestyrelsens

godkendelse. Disse suspensioner er kun gældende for ovennævnte køb og kan således ikke overføres ved fremtidige salg til anden side.

Tidligere allonge af 3. april 2012, med tilsvarende indhold udstedt til MAX Bank af 2011 A/S bortfalder.

Ovennævnte bekræftes af bestyrelsen for Andelsboligforeningen Klosterbakken II.

Kalundborg, den 7. oktober 2013.

Peter Juul Andersen Jan Didia Bjarne K. Pedersen

[Printvenlig udgave](#)