

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN GUNILSHØJ

§ 1.

Navn og hjemsted

Stk.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Gunilshøj, Virklund, 8600 Silkeborg.

Stk.2) Foreningens hjemsted er Silkeborg Kommune.

§ 2.

Formål

Stk. 1) Foreningens formål er at erhverve eller opføre, eje og administrere ejendommen en parcel af matr. nr. 7 a Virklund by, Them udstykket som matr. nr. 7ec Virklund by, Them.

Stk. 2) Ejendommen er beliggende Gunilshøjvej 179 til 221, 8600 Silkeborg.

Stk. 3) Foreningen er, som konsekvens af lokalplanens bestemmelser, medlem af Grundejerforeningen "Gunilshøj Øst".

§ 3.

Medlemmer

Stk. 1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelle tillæg jvf. §4.

Stk. 2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har overtaget andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort pantgiver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, 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 stk. 1. Såfremt andelen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 14, stk. 2, litra B og C, § 19 og § 20 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4.

Indskud

Stk. 1) Indskud er ved foreningens stiftelse i 1989 fastlagt ud fra de fire andelstypers ca. arealmæssige andel som:

- Kr. 134.000 kr. for boligtype 72 m², svarende til 3,609 % pr. andel af samlede andelsværdi
- Kr. 158.000 kr. for boligtype 87 m², svarende til 4,256 % pr. andel af samlede andelsværdi
- Kr. 186.800 kr. for boligtype 106 m², svarende til 5,031 % pr. andel af samlede andelsværdi
- Kr. 189.600 kr. for boligtype 109 m², svarende til 5,107 % pr. andel af samlede andelsværdi

Aktuelle indskud udgør et beløb svarende til prisen fastsat på den seneste ordinære generalforsamling den _____, jvf. reglerne i § 19 ved reguleringsfaktor _____:

Kr. _____ for boligtype 72 m²
Kr. _____ for boligtype 87 m²
Kr. _____ for boligtype 106 m²
Kr. _____ for boligtype 109 m²

Stk. 2) Indskuddet med eventuelle tillæg for forbedringer og tilpasset løsøre skal indbetales kontant.

Stk. 3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 19 godkendes for andelsboligen.

§ 5.

Hæftelse

Stk. 1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Andelshaverne hæfter uanset stk. 1 personligt og solidarisk for lån optaget før den 23. april 1994, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtigelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en af bestyrelsen godkendt ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Andel i foreningens formue

Stk. 1) Andelshaverne har andel i foreningen formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelenes værdi, således at det indbyrdes forhold mellem andelenes værdi kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3) For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet.

§ 7.

Belåning

Stk. 1) 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 af foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 19 stk. 1. Der kan ikke gives transport i et 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer og inventar. Gebyret fastsættes af generalforsamlingen.

§ 8.

Benyttelse af andelsbolig og ventelister

Stk. 1) En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Stk. 2) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en bolig-aftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

Stk. 3) Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4) En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 12.

Stk. 5) Bestyrelsen opretter en venteliste for andelshavere, der ønsker at skifte til en anden bolig i foreningen.

Stk. 6) Andre personer kan optages på en venteliste efter regler fastsat af bestyrelsen.

Stk. 7) Overtager en andelshaver via den interne venteliste en anden andel i foreningen og dermed i en overgangsperiode både er andelshaver og fraflyttende andelshaver har pågældende kun en stemme på Generalforsamlingen.

§ 9.

Boligafgift

Stk. 1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- a) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter, bidrag og afdrag på lån fordeles i samme forhold som andelenes andel af foreningens samlede areal, hvor:
 - type 72 m²: svarende til 3,46 % pr. andel.
 - type 87 m²: svarende til 4,18 % pr. andel.
 - type 106 m²: svarende til 5,10 % pr. andel.
 - type 109 m²: svarende til 5,24 % pr. andel.
- b) Den del af boligafgiften, der vedrører henlæggelser til senere vedligeholdelse og nyanskaffelser og forrentningen af hensættelseskontoen jvf. § 31 stk. 4 fordeles som beskrevet i § 9 stk.2 A.
- c) Den del af boligafgiften, der vedrører vandforbrug og vandaflledning fordeles i forhold til den enkelte andelshavers forbrug, dog fordeles den faste afgift med lige store beløb pr. bolig.
- d) Den del af boligafgiften som vedrører betaling til TV pakke betales efter hvilken pakke den enkelte andelshaver har valgt.
- e) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

Stk. 3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

Stk. 4) Boligafgiften forfalder pr. den 1. i en måned og skal være indbetalt på foreningens konto senest den 8. i en måned. Ved for sen indbetaling af boligafgiften betales et restancegebyr sammen med den skyldige restance. Ved slutafregning for vandforbrug eller andre skyldige boligafgiftsbeløb vil der også skulle betales et restancegebyr ved for sen indbetaling heraf. Størrelsen af restancegebyrerne fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 5) Andelshaverne skal indbetale boligafgiften ved hjælp af betalingsserviceordning. Såfremt en andelshaver vælger at indbetale kontant eller på anden vis pålægges et ekspeditionsgebyr. I forbindelse med overtagelse af en andel kan den nye andelshaver vente med at anvende betalingsserviceordning til anden måned efter overtagelse af andelen. Størrelsen af ekspeditionsgebyret fastsættes af generalforsamlingen.

§ 10.

Vedligeholdelse m.v.

Stk. 1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen og i det tilhørende redskabsskur, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger, gasfyr, udskiftning af hoved-, bag- og udvendige døre, vinduer inklusiv ruder og bundstykker, HFI-relæ samt radiatorer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, håndvaske, toiletter, vandhaner m.v. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og æl-

de. Andelshaverens vedligeholdelsespligt fremgår i øvrigt af henlæggelses- og vedligeholdelsesplanen.

Stk. 2) Andelshaverne er forpligtiget til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal inklusive flisearealer og terrasse(r) o.l. efter regler fastsat af generalforsamlingen. Vedligeholdelsen omfatter udskiftning på andelens bygningsdele som udvendige vandhaner, udvendige el-kontakter og udvendige lamper i følge henlæggelses- og vedligeholdelsesplanen. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3) En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Stk. 5) Andelsboligforeningen er forpligtiget til at foretage udvendig vedligeholdelse af boligen, det tilhørende redskabsskur og fællesanlæg i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen samt al anden vedligeholdelse, end nævnt under stk. 1-4.

Stk. 6) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et beløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Beløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

Stk. 7) Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Stk. 8) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke indenfor den fastsatte frist kan vedligeholdelsesarbejderne udføres for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jf. § 21.

§ 11.

Forandringer

Stk. 1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er godkendt af bestyrelsen inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3, stk. 4 og stk. 5. Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Stk. 2) Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Endvidere skal retningslinjerne i bilag 1 kapitel 3 overholdes. Forandringer skal altid anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 3) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 4) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1 pkt. 2 eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 5) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabskure og 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 forandringer, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andelshavernes interesser.

Stk. 6) Bestyrelsen vil efter fremgangsmåden beskrevet i styk 5 kunne godkende følgende forandringer af boligens ydre: etablering af nyt vindue/ny dør i murede vægge, etablering af nyt vindue i tag samt udskiftning af eksisterende vindue til større/mindre model, men ikke udskiftning af vinduer og dørpartier i udestue eller af andre vinduer/døre til samme størrelse, efter følgende regler:

- a) Forandringer skal være i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- b) Forandringer skal udføres af håndværker(e) udpeget af bestyrelsen og bestyrelsen styrer arbejdets udførelser.
- c) Der kan kun vælges mellem tre størrelser af vinduer og to for døre i murede vægge samt en størrelse i tag. Vindues og dørfabrikat og type skal være dem som foreningen anvender/vil anvende på det givne tidspunkt.
- d) Andelshaveren betaler for hele arbejdet med at etablere nyt vindue/ny dør herunder eventuelle følgeudgifter ved etableringen.
- e) Ved udskiftning af eksisterende vindue til en anden størrelse betaler andelshaveren alle udgifter jvf. stk. d) med et fradrag betalt af foreningen svarende til hvad det nuværende vindue ville koste at udskifte til tilsvarende størrelse vindue af den type foreningen anvender på det givne tidspunkt, fratrasket det gamle vindues restværdi beregnet efter tabel 1 i vedtægterne bilag 1.
- f) Foreningen overtager den udvendige vedligeholdelsespligt for nyt vindue/ny dør og for udskiftet vindue til anden størrelse vindue, der bliver en del af foreningens henlæggelses- og vedligeholdelsesplan.
- g) Etablering af nyt vindue/ny dør eller udskiftning af eksisterende vindue til anden størrelse regnes ikke som forbedring eller tilpasset løsning.

Stk. 7) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte an-

delshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 8) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 9) Værdien af eget arbejde sættes til 0 kr.

Stk. 10) En tilladelse til forandringer gælder for et år og procedurerne, hvorefter andelshaveren skal sende ny anmodning om forandringen til bestyrelsen jf. stk. 1 og 2. Senest 6 uger efter forandringer er afsluttet sender andelshaveren en opgørelse over de udgifter med kopi af fakturaer til bestyrelsen, som ønskes medtaget på opgørelsen over værdien af forbedringer og tilpasset løsøre i andelsboligen. Indenfor 6 uger efter bestyrelsen har modtaget kopi af fakturaerne, syner bestyrelsen de udførte forandringer for om de er udført håndværksmæssigt forsvarligt og kan tilskrives som forbedringer eller tilpasset løsøre, herunder om der skal foretages fradrag for dårlig udførelse/stand. Såfremt el og VVS arbejde ikke kan dokumenteres udført af autoriseret håndværker, vil bestyrelsen for andelshaverens regning bestille professionel vurderingsmand til at lave attest på at arbejdet er udført korrekt. Hvis dette ikke er tilfældet bestiller bestyrelsen autoriseret håndværker, der på andelshaverens regning lovliggør forandringen. Ved ansættelse af værdien for en forandring eller tilpasset løsøre tages der højde for restværdien, når det erstatter et eksisterende emne i andelsboligen. Der henvises i øvrigt til §19 stk. 2 om fastlæggelsen af værdien for forbedringer og tilpasset løsøre,

Stk. 11) Såfremt en andelshaver i overensstemmelse med planlægning ved byggeriets opførelse gennemfører tilbygning i form af udestue eller over etage, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud, og andelshaveren får ej heller større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtigelser og rettigheder oprindeligt helt eller delvist har været baseret på boligens areal. Tilsvarende regler gælder for indvendige forandringer efter byggeriets opførelse, der øger boligarealet.

§ 12.

Fremleje

Stk. 1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3

Stk. 2) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejeta-geren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 3) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 13.

Husorden

Stk. 1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jvf. dog stk. 3.

Stk. 2) Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3) En andelshaver har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige andelshavere ikke har tilladelse til husdyrhold.

§ 14.

Overdragelse

Stk. 1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2) Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelse sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
- c) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegnelse, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- d) En anden person, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3) Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

Stk. 4) Når der er oprettet venteliste jf. §8 stk. 5 og stk. 6 har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 1 litra D.

Stk. 5) Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 19, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 20 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 14, stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisterne når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 19.

Stk. 6) En andelshaver er uden fraflytning af andelsboligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Stk. 7) I tilfælde hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §15, §16, §21 eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i §14 stk. 1 litra B, C eller D. Såfremt ingen kandidat indstilles afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 15.

Ubenyttet andelsbolig

Stk. 1) Har en andelshaver ikke mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 14 og 19 eller har andelshaveren mistet indstillingsretten efter § 16, eller overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 2, litra B og C, § 19 og § 20 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 16.

Dødsfald

Stk. 1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

Stk. 2) Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 6 måneder.
- b) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

- c) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

Stk. 3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 19-20 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 19 og 20 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 20 stk. 5-9 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtigelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Stk. 4). Er andelsboligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 20. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 2, litra B og C og § 19 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 17.

Samlivsophævelse

Stk. 1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Stk. 2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 17 stk.2 finder §§ 19-20 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 19 og 20 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 20 stk. 5-9 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtigelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 18.

Opsigelse

Stk. 1) En andelshaver kan ikke opsig medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-17 og §§ 19-20 om overdragelse af andelsboligen.

§ 19.

Overdragelsessum

Stk. 1) Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom fald i ejendommens værdi, ændring af markedsværdien af en renteswap eller andre væsentlige kursreguleringer samt optagelse af nye lån, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser. Hvis andelsværdien er fastsat ud fra ejendomsværdien og foreningen har en renteswap opgør bestyrelsen 1 gang pr måned andelenes pris, som enten reguleres ned eller op, så længe den ikke overstiger maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligloven eller den godkendte maksimale pris på seneste Generalforsamling. Den nye andelspris meddeles andelshaverne, når der er sket regulering. Se også litra C. Der kan ikke godkendes en reguleringsklausul i overdragelsesaftalen mellem sælger og køber. Andelsværdien fastsættes en gang årligt af generalforsamlingen som andelens andel af egenkapitalen efter en af følge to principper:
- Anskaffelsessummen. Egenkapitalen beregnes som den oprindelige anskaffelsessum for foreningens ejendom tillagt omsætningsaktiver og fratrullet hensættelser til senere vedligeholdelse/nyanskaffelser samt fratrullet kort- og langfristet gæld. Prioritetsgæld i foreningens ejendom opgøres som pantebrevsrestgælden.
 - Senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Egenkapitalen beregnes som senest ansatte ejendomsværdi for foreningens ejendom tillagt omsætningsaktiver og fratrullet hensættelser til senere vedligeholdelse/nyanskaffelser samt fratrullet kort- og langfristet gæld. Prioritetsgæld i foreningens ejendom opgøres til kursværdi, for realkreditlån som kursværdien af obligationsrestgælden og indekslån som kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld. Endvidere medregnes markedsværdien for renteswap ultimo seneste regnskabsår.
- b) Ved begge værdifastlæggelsesprincipper beregnes andelsværdien ud fra en værdireguleringsfaktor som er forholdet mellem senest godkendte egenkapital og oprindelige andelsindskud ved foreningens stiftelse. Andelsboligens pris beregnes herefter som værdireguleringsfaktoren ganget med de oprindelige andelsindskud ved foreningens stiftelse jvf. § 4 stk. 1.
- c) Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- d) Værdien af forbedringer i boligen jf. § 11 ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage, jvf. bilag 1 og stk. 2. Andelshaverne skal aflevere dokumentation for anskaffelsesværdien (kopi af faktura) før den kan optages på opgørelse over forbedringer og tilpasset løsøre jf. § 11 stk. 9.
- e) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage, jvf. Stk. 2 og bilag 1. Andelshaverne skal aflevere dokumentation for anskaffelsesværdien (kopi af faktura) før den kan optages på opgørelse over forbedringer og tilpasset løsøre jf. § 11 stk. 9.
- f) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyntagen hertil, jvf. bilag 1 og stk. 2.

Stk. 2) Værdiansættelsen og fradrag efter stk. 1 litra D-F fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende, jvf. bilag 1. Ved udskiftning af eksisterende inventar og/eller tidligere forbedringer og tilpasset løsøre fratrækkes restværdien af dette fra den nye forbedringsværdi jf. § 11 stk. 9. Værdiforringelsen foretages i tre faser: de første år med en langsom afskrivning med samme størrelse hvert år, herefter en hurtigere afskrivning med samme størrelse hvert år indtil der er en restværdi på 10 % af anskaffelsesprisen, hvorefter der ikke afskrives yderligere jf. dog stk. 1 litra D og E. For emner med under 10 års oprindelige levetid nedskrives værdien dog til nul. Afskrivningsprofiler fremgår af bilag 1. Den årlige nedskrivning sker pr. 1. januar. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes jfr. § 11 stk. 8 til kr. 0.

Stk. 3) Såfremt der samtidigt med overdragelse af andelsbolig 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) Fastsættelse af prisen for forbedringer og tilpasset inventar sker med udgangspunkt i de skemaer som bestyrelsen primo hvert år har udarbejdet med en opgørelse af værdien heraf. Fastsættelse af prisen for løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar eller løsøre eller det af bestyrelsen fastsatte eventuelle 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 fuldtud, idet der herved tages hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

§ 20.

Fremgangsmåde:

Stk. 1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Som slutseddel anvender bestyrelsen standardformular udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation m.fl. "Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)". Betingelserne i den overdragelsesaftale foreningen anvender må ikke ændres, tilsidesættes eller omgås af overdrager, erhverver eller af ejendomsmægleren. I modsat fald er slutsedlen ugyldig. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuel pristillæg ellers nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboliglovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter,

energimærke, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhverver skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningsskemaerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningen formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen,

Stk. 3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen herunder udarbejdelse af overdragelsesaftalen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til udarbejdelse af el-synsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refunderer udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshaver og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Størrelsen af gebyr og vederlaget fastsættes af generalforsamlingen. I tilfælde af misligholdelse af overdragelsesaftalen (f.eks. ikke rettidig indbetaling af andelsværdien) opkræves foruden den derved mistede forrentning et gebyr på 1 % af andelens salgspris. Såfremt køber anvender sin fortrydelsesret ved køb af en andel jvf. reglerne i "Lov om forbrugerbeskyttelse ved salg af fast ejendom", indbetales samtidigt med meddelt fortrydelse til foreningens konto 1 % af den aftalte overdragelsessum for andelen. Efter fradrag af foreningens udgifter udbetales restbeløbet til andelshaveren.

Stk. 4) Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdatoen være indgået på foreningens konto i et pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5) Bestyrelsen er ved afregning over for fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af vand 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 i forbindelse med overtagelsen.

Stk. 6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhverver med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage

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. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-6, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen. Der ydes ikke rentevederlag til sælger, såfremt afregning er foretaget indenfor 3 ugers fristen og eventuel rente beregnes først fra 3 ugers dagen efter overtagelsesdagen.

Stk. 8) Hos bestyrelsen kan erhverves en skriftlig redegørelse for fremgangsmåden ved salg af en andel.

§ 21.

Eksklusion

Stk. 1) En andelshaver af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- a) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren,
- b) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat tidsfrist jfr. § 10 stk. 8,
- c) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andels-havere,
- d) i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller,
- e) gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 20. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 2, litra B og C og § 19 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 20.

§ 22.

Generalforsamling: Dagsorden

Stk. 1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Årsregnskab, værdiansættelse og eventuel revisionsberetning: Fremlæggelse og godkendelse heraf.
- 4) Drifts- og likviditetsbudget: Fremlæggelse og herunder vedtagelse af eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag: a) Fra bestyrelsen
 b) Fra medlemmerne.
- 6) Valg til bestyrelsen, herunder valg af formand og kasserer, jfr. dog § 27 stk. 3.
- 7) Valg af 1-2 suppleanter.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23.

Generalforsamling: Indkaldelse

Stk. 1) Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres senest 4 uger før afholdelse ved skriftlig meddelelse til alle andelshavere. Bilag fra bestyrelsen til generalforsamlingen skal være andelshaverne i hænde senest 8 dage før afholdelsen.

Stk. 2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til den ekstraordinære generalforsamling. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved skriftlig meddelelse eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver, dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller af en personlig rådgiver, der af Generalforsamlingen kan gives ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4) Hver andel kan kun afgive én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i.h.t. fuldmagt.

§ 24.

Generalforsamling: Stemmeregler

Stk. 1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal undtagen om beslutninger anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 2/5 af foreningens samtlige mulige stemmer være repræsenterede. En andel kan være repræsenteret ved en fuldmagt jvf. §23 stk.4.

Stk. 2) Beslutninger om:

- a) nyt indskud,
- b) regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c) iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra en ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %
- d) henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift
- e) optagelse af afdragsfrie lån, nedsparringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er maksimum på fremtidige ydelser
- f) Vedtægtsændringer.

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenterede og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er der ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenterede på generalforsamlingen, men opnås mindst 2/3 ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret, jvf. dog stk.1.

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

Stk. 4) Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenterede på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange andele, der er repræsenteret, jf. dog stk. 1.

§ 25.

Generalforsamling: Referat

Stk. 1) Sekretæren skriver referat af generalforsamlingen. Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet og tilsvarende informationer om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingen afholdes.

§ 26.

Bestyrelsen

Stk. 1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2) Bestyrelsen stemmer på samtlige andelshaveres vegne ved generalforsamlinger i Grundejerforeningen "Gunilshøj Øst" og foreslår en eller flere fra bestyrelsen eller dennes suppleanter til Grundejerforeningens bestyrelse.

§ 27.

Bestyrelsesmedlemmer

Stk. 1) Bestyrelsen består som udgangspunkt af 3 medlemmer, men kan udvides til 4 eller 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges, andelshavere, disses ægtefæller og myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Denne person skal bebo andelen.

Stk. 3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Formand og kasserer kan ikke være på valg samtidigt, og såfremt formand eller kasserer må afgang inden udløbet af sin valgperiode, indtræder en suppleant og det sikres ved den efterfølgende generalforsamling at formand og kasserer ikke kommer på valg samtidigt.

Stk. 4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens forfald fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3 også efter indtræden af suppleanter, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28.

Bestyrelsesmøder

Stk. 1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes forfald, af næstformanden, så ofte som der er anledning dertil, 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) Beslutningen træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 29.

Møderegler for bestyrelsen

Stk. 1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2) Sekretæren fører protokol over bestyrelsesmøderne som underskrives af de bestyrelsesmedlem-

mer, der har deltaget i mødet. Endvidere udarbejdes et kort skriftligt referat, der sendes til andelshaverne senest 4 uger efter bestyrelsesmødets afholdelse.

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

§ 30.

Tegningsret

Stk. 1) Foreningen tegnes af bestyrelsesformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31.

Administration

Stk. 1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen administrationen efter reglerne i stk. 2-4.

Stk. 2) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto(i) i et pengeinstitut, jvf. dog stk. 5. Træk på kontoen(iene) kan kun foretages ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske direkte til de(n) nævnte konto(i).

Stk. 3) Bogføringen, opkrævninger af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger varetages af foreningens kasserer. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade opgaverne til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskaber og faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut.

Stk. 4) Foreningen hensætter årligt et beløb i regnskabet på hensættelses- og vedligeholdelseskontoen til fremtidig vedligeholdelse og nyanskaffelser fastlagt ud fra en driftsplan jf. §32 stk. 3. Foreningens samlede likviditet må aldrig være mindre end saldoen på hensættelses- og vedligeholdelseskontoen. Primo saldoen på kontoen forrentes pr. 31.12. med regnskabsårets inflationsrate beregnet ud fra Danmarks Statistiks nettoprinsindeks.

Stk. 5) For at sikre en god forrentning af hensættelseskontoen kan en del heraf placeres i let-omsættelige værdipapirer med lav kursrisiko. Ethvert køb eller salg af værdipapirer kræver en bestyrelsesbeslutning.

Stk. 6) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal svare til mindst et ½ års indtægter for foreningen og skal fremgå af en note til årsregnskabet.

§ 32.

Årsrapport og revision

Stk. 1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og i henhold til regnskabslovens bestemmelser og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 33. Regnskabsåret følger kalenderåret.

Stk. 2) I forbindelse med fremlæggelsen af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3) Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen som en særlig post. Opsparede beløb på kontoen kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. De på kontoen opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33.

Stk. 1) Generalforsamlingen vælger for et år ad gangen en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

§ 34.

Opløsning

Stk. 1) Opløsning ved likvidation forestås af en eller to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshaverne i forhold til deres andel i foreningens formue.

I bestyrelsen:

Formand _____

Valgt indtil: _____.

Næstformand _____

Valgt indtil: _____.

Kasserer _____

Valgt indtil: _____.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 16. november 1989 med efterfølgende vedtægtsændringer.

På den første ordinære generalforsamlingen den 17. marts 1991 blev der enstemmigt vedtaget en revision af § 2, stk. 1 og 2, § 3, stk. 1, 3 og 4, § 11, stk. 1, 2 og 4, § 12, stk. 1 og 2, § 23, stk. 1, 2, 4, 5 og 7, § 25, stk. 4 og 6 samt § 30, stk. 1 og 3. Endvidere blev der sat stk. numre i alle paragraffer og i øvrigt lavet mindre redaktionelle ændringer.

På den ordinære generalforsamlingen den 11. april 1992 blev der ændret i § 10 stk. 1, 2, 3 og 4, § 27 stk. 1 og 2 samt § 34 stk. 1, 3 og 4 samt foretaget en redaktionel ændring i § 25 stk. 1.

På den ordinære Generalforsamling den 27. marts 1993 blev hele § 21 ændret og endvidere blev § 24, 1 stk. 6 revideret.

På den ordinære Generalforsamling den 23. april 1994 blev der enstemmigt vedtaget en omfattende revision af vedtægterne for at få dem i overensstemmelse med de nye standardvedtægter for andelsboligforeninger:

- § 3 stk. 1 og 2 blev ændret, stk. 2 ændret til stk. 4, stk. 3 til stk. 5, stk. 4 til stk. 6 og nyt stk. 2 og 3.
- § 4 revideret stk. 1, 2 og 3.
- § 5 revideret stk. 1, 2 og 3.
- § 6, 7, 8 og 9 revideret stk. 1.
- § 10 revideret stk. 1 og 2. stk. 4 ændret til stk. 6, og nyt stk. 3, 4 og 5.
- § 11 revideret stk. 1, 2, 3 og 4. Nyt stk. 5 og 6.
- § 12 revideret stk. 1 og 2. stk. 1 ændret til stk. 2, stk. 2 ændret til stk. 3, nyt stk. 1.
- § 13 revideret stk. 1 og 3.
- § 14 revideret stk. 1 litra A og C.
- § 15 og 16. Revideret stk. 1.
- § 17 revideret stk. 3 litra A, stk. 4 og stk. 5.
- § 18 revideret stk. 1 og 2. Nyt stk. 3.
- § 20. Revideret stk. 1 litra A og B, indføjet nyt litra E. Revideret stk. 2, 3 og 4. Stk. 2 ændret til stk. 3, stk. 3 til stk. 4 og stk. 4 til stk. 5. Nyt stk. 2
- § 21 revideret stk. 3 og 5.
- § 23 stk. 2 ændrer til stk. 1. Stk. 1 ændret til stk. 2 og revideret. Stk. 7 ændret til stk. 8. Stk. 3, 4, 5 og 6 revideret. Nyt stk. 7.
- § 24 revideret stk. 1.
- § 25 revideret stk. 1.
- § 26 revideret stk. 1 og 4.
- § 27 revideret stk. 1 og 2. Nyt stk. 3 og 4.
- § 30 revideret stk. 1, 2, 3 og 4.
- § 31 og 32 ombyttet. Revideret stk. 2 i gamle § 31.
- § 33 revideret stk. 1

§ 34 revideret stk. 1, 2, 3 og 4. Stk. 3 ændret til stk. 4, stk. 4 til stk. 5. Nyt stk. 3.
§ 35 stk. 1 og 3 slås sammen og revideres. Nyt stk. 3.
§ 36 revideret stk. 1 og 2.
§ 37 revideret stk. 2.

På den ordinære Generalforsamling den 29. april 1995 blev § 14 stk. 3 ændret til nyt stk. 4 og der blev vedtaget et nyt stk. 3. Der blev tilføjet to sætninger til § 23 stk. 1 og 1 sætning til § 23 stk. 3.

På den ordinære Generalforsamling den 27. april 1996 blev § 21 ændret: ved revidering af stk. 2, tilføjelse af sidste sætning til stk. 4 og et nyt stk. 7. Endvidere blev sidste sætning tilføjet til § 23 stk. 3.

På den ordinære Generalforsamling den 20. april 1997 blev der tilføjet et nyt stk.3 og nyt stk. 4 til § 9.

På den ekstraordinære Generalforsamling den 16. december 2004 og med ikrafttræden pr. 1. 2. 2005 blev vedtægterne revideret bla. med henblik på opfyldelse af ny andelsboliglov, herunder muligheder for at optage lån med pant i andelsværdien og tilpasning til reviderede standardvedtægter. Der blev enstemmigt vedtaget følgende ændringer:

Grundet den nye andelsboligforeningslov: nyt §6 stk.2, nyt §7 stk.1, ny §20 stk.4 og 5.

Tilpasning til ABF's standardvedtægter: revideret §10 stk.1, §14 stk.5 og 6, (tidligere §16 er nu §14 stk. 5), slettet §16 stk.3, §20 stk.5 og 6, § 21 stk.1 litra 1 og 2 samt stk.2, § 24 stk.1, §27.

Vedr. bortfald af tidligere regel om garantistillelse ved køb slettes §4 stk.3, hidtidige § 7,1, § 21, 22 og dele af §23 stk.4 forslaget § 21 stk.3 samt dele af § 32 stk.3.

Øvrige ændringer:

Nyt § 2, stk3 og § 26, stk.2 vedrørende foreningens forhold til Grundejerforeningen "Gunilshøj Øst".

I § 22, stk.1 er slettet en linie som er erstattet med ny sætning i § 25 stk.1.

§ 24, stk.1 er revideret

Vedrørende gebyrer er revideret i § 7 stk.1, §8 stk.3 og stk.4, §20 stk.3 og stk.5 sidste linie)

Vedr. sikring af god forrentning af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen er indføjet nyt stk. 5 i § 31

På den ekstraordinære Generalforsamling den 27. juni 2007 blev § 19 stk.1 revideret (udvidet) med henblik på at Generalforsamling med ikrafttrædelse fra efter næste ordinære generalforsamling i 2008 kan vælge mellem to måder at fastlægge andelsværdien på, dels som hidtil ud fra anskaffelsessummen af ejendommen og dels alternativt efter den seneste ansatte ejendomsvurdering.

På generalforsamlingen den 25. april 2010 er der revideret en række paragraffer for at tage højde for at ABF har foreslået nogle vedtægtsændringer i relation til:

- bankgarantier (for at give banker større sikkerhed, hvis en fraflyttende andelshaver har misligholdt et lån med pant i andelen – for at sikre banker fortsat vil låne til andelsboliger)
- præciseringer omkring ind- og udbetaling af overdragelsessum ved erhvervelse/salg af andel
- nye frister ved mangelindsigelse med overdragelse af andel
- gebyr for erklæring til brug ved udlæg
- præcisering af nogle ventelisteprocedurer

- anvendelse af reguleringsklausul (som bestyrelsen ikke støtter)

Endvidere er der indarbejdet regler for at andelsværdien skal reguleres mellem to Generalforsamlinger hvis der sker fald i ejendomsværdien eller markedsværdien af swaprenten. Endvidere er der i et bilag til vedtægterne beskrevet regler og procedurer omkring fraflytningssyn og forbedringer og tilpasset løsøre samt retningslinjer ved udskiftning af inventar indvendigt. Samlet er der ændret følgende:

- § 3 nyt stk. 2
- § 3. stk. 2, 3, 4, 5 og 6 ændret til henholdsvis stk. 3, 4, 5, 6 og 7
- § 3 nyt stk. 8
- § 4 stk. 1 ændret
- § 7 stk. 1 tilføjet 2 sætninger
- § 9 revideret stk. 2A og 2B
- § 10 stk. 1 ændret
- § 12 stk. 2 ændret
- § 14 stk. 1a, 1c og 1 d ændret, nyt stk. 2, stk. 2 ændret til stik 3, nyt stk. 4, stk. 3, 4, 5, og 6 ændres til stk. 5, 6, 7 og 8.
- § 16 stk. 3 rettelse af en henvisning
- § 17 stk. 3 rettelse af en henvisning
- § 19 stk. 1 litra A, B, E, F og G stk. 2, 3 og 4 ændres
- § 20 stk. 1, 5 og 7 ændres
- Nyt bilag.

På Generalforsamlingen den 26. april 2014 er der indarbejdet regler grundet at der den 1. januar 2014 trådte nye udvidet oplysningspligt i kraft for sælger af andelsboliger som konsekvens af ”Lov om ændring af lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber” (Lov nr. 610 af 12/06/2013) og ”Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger (BEK nr. 1539 af 16/2013)”. Som konsekvens heraf er:

- §20 stk. 1, 2, 3 og 4 væsentligt udvidet og ændret

Der blev endvidere vedtaget noget mindre justeringer af:

- Hvornår Generalforsamlingen senest skal afholdes: ændring i §22 stk. 1
- Muliggøre elektronisk formidling: ændring i §29 stk. 2
- Justering af regler for køb/salg af værdipapirer: §31 stk. 5
- Konsekvensrettelse om deadline for udsendelse af bilag: §33 stk. 3

På Generalforsamlingen den 28. maj 2016 er der på side 27 i bilag 3 indarbejdet regler angivet i et dot med fire under dots vedrørende hårde hvidevarer, som konsekvens af at hårde hvidevarer) fra 1.11.2017 ikke længere udskiftes (komfurer og emhætter) eller får tilskud til udskiftning (køleskabe) af foreningen og tilsvarende at foreningen fra 1.1.2017 ikke betaler større reparationer af hårde hvide varer.

På Generalforsamling den 27. maj 2018 blev der vedtaget en række ændringer for at anvende ordlyden fra en række paragraffer fra ABF's standardvedtægter og for at opdatere vedtægterne i relation til vedligeholdelse af andelsboligerne og rettigheder og regler omkring forandringer i andelene. Der blev samlet vedtaget ændringer i nedenstående paragraffer:

§ 3 stk. 1 og 2. Stk. 4 og 5 erstattes af § 8 stk. 3 og 4 §3 stk. 4-7 flyttes til §8 stk. 5-7. §3 stk. 3

slettes.

§4 nyt stk. 3.

§6 stk. 3 er flyttet fra § 7 stk. 2

§7 stk. 1 ændret og stk. 2 flytte til §6 stk. 2.

§8: Nyt stk. 1, stk. 1 blevet til stk. 2 og ændret, gamle stk. 2 erstattet af nyt stk. 1. slettet. Nyt stk. 3 og 5. Nyt stk. 5-7 er flyttet fra § 3 stk. 6-8.

§9: stk. 2 nyt litra D og oprindelige litra D ændret til E. Nyt stk. 3, oprindelige stk. 3 og 4 ændret til stk. 4 og 5. Justering af stk. 5.

§10 rettelser i stk. 1. Nyt stk. 2, 3 og 4. Tidlige stk. 3 indgår som del af nyt stk. 2. Tidligere stk. 2, 4, 5 og 6 ændret til stk. 5, 6, 7 og 8 og er alle justeret, og sidste sætning af tidligere stk. 2 en del af nyt stk. 2.

§11 stk.1 ændret og sidste sætning flyttet til nyt stk. 4. Nyt stk. 2, 3 og 4. Tidligere stk. 2 nyt stk. 5 og ændret. Tidligere stk. 3 en del af nyt stk. 2. Nyt stk. 6. Tidligere stk. 4 og 5 nyt stk. 7 og 8 med mindre justering. Nyt stk. 9. Tidligere stk. 6 nyt stk. 10.

§12 justering af stk. 2 og 3.

§13 justering af stk. 1.

§14 ændring af stk. 1 der er delt i nyt stk. 1 og 2. Stk.2 litra A-E ændret og tilsvarende gamle stk. 3, 4 og 5. I stk. 2 er en gamle litra B indarbejdet i litra A og gamle litra C, D og E ny litra B, C og D. Gamle stk. 2 og 4 nyt stk. 3 og 4. Gamle stk. 5 slettet og stk. 6 flyttet til revideret stk. 1. Gamle stk. 7 og 8 ændret til stk. 6 og 7.

§15 ændret stk.1.

§16 Stk. 1, 2 og 4 helt ændret, stk. 3 uændret.

§17 justeringer i stk. 1, 2 og 3.

§18 justering i stk. 1.

§19 Ændringer i stk. 1 herunder er litra D og H slettet og tidligere litra E, F og ændret til D, E og F. Justeringer i stk. 2, 3 og 5.

§20 Ændringer i stk. 1 og 2. Gamle stk. 3 indarbejdet i stk. 2 og udgør. Gamle stk. 4, 5, 6 og 7 nyt stk. 3, 4, 5 og 6 og justeret. Gamle stk. 8 indarbejdet i nyt stk. 6 og udgår. Gamle stk. 9 og 10 nyt stk. 7 og 8 og justeret.

§21 Stk. 1 ændret herunder er litra 1 og 2 indarbejdet i nyt litra A, litra 3 ændret til litra B, litra 4 til litra C, litra 5 til litra E og litra 5 til litra D. Stk. 2 ændret og nyt stk. 3.

§22 justeret stk. 1.

§23 justeret stk. 1, 2 og 3.

§24 justeret stk. 1 og 4. Ændret stk. 2, nyt litra D og E og litra D ændret til litra F.

§27 justeret stk. 1 og 4 og ændret stk. 3.

§29 justeret 1 og 2.

§30 ændret stk. 1.

§31 Ændret i stk. 1, 2, 3, 4 og 6.

§32 justeret stk. 1. Ændret stk. 2. Slettet stk. 3 (da det indgår i §31 stk. 6) Nyt stk. 3.

§33 justering stk. 1.

§34 justering af stk. 2.

Bilag 1:

Justering sidste afsnit i "indledning" Ændret 2. afsnit og justeret 3. afsnit i kapitel 1. Justeret under dot 3 og 5 og slettet dot 6 i kapitel 1 under "Bestyrelsen vurderer". I kapitel 2 indsat referencer til §11. I kapitel 3 indsat sætning med reference til kapitel 1 og justeret i 2 afsnit. Ændret og justeret i samtlige dots samt i indledning til "Generelle principper ud over §11.

På Generalforsamlingen den 26. maj 2019 blev der i §11 om forandringer indsat nyt styk 6 omkring regler ved ønske om udskiftning af vinduer og døre udvendigt. Gamle styk 6-10 fik nyt nummer til styk 7-11 og i styk 11 blev der tilføjet sidste sætning omkring indvendige forandringer, der øger boligarealet.

Bilag 1 til vedtægter: ”Vedr. fraflytningssyn og forbedringer og tilpasset løsøre”

Indledning

Dette bilag er et tillæg til vedtægterne og fastlægger regler og praksis i forbindelse med:

1. Fraflytningssyn herunder hvad der vurderes som mangler/manglende vedligeholdelse, der kan give fradrag i andelsværdien ved overdragelse af en andel samt nogle få regler omkring vedligeholdelse af visse emner
2. Fastlæggelse af værdi af forbedringer og tilpasset løsøre
3. Standard ved udskiftning af fastmonterede skabe og bord i køkken, bryggers (kun type 109), badeværelser samt fastmonterede skabe i entre, soveværelser og værelser m.fl. og ved udskiftning af trælofter, belægning på gulve, fliser og klinker m.fl.
4. Tegninger med indretning af køkkener og badeværelser i de fire andelstyper.

Bilaget kan ændres efter samme regler som vedtægterne, idet dog tabel 1 i kapitel 2 umiddelbart kan ændres i overensstemmelse med de ændringer, der måtte komme i ABF Håndbogen herom.

Der skal altid jf. § 11 før der igangsættes forbedringer, monteres tilpasset løsøre o.l. udarbejdes en konkret ansøgning til bestyrelsen. Dette samme gælder ved udskiftning af fast inventar i andelen. Herved kan andelshaveren sikre sig at forbedringer, tilpasset løsøre og udskiftning af fast inventar er godkendt af bestyrelsen og dermed kan værdisættes som forbedringer/tilpasset løsøre og der ikke efterfølgende af den nye andelshaver kræves renovering/tilbageføring til den standard der forudsættes.

Kapitel 1: Fraflytningssyn

Inden overtagelsesdatoen foretager bestyrelsen et fraflytningssyn. Der udfyldes standardformularen ”A/B Gunilshøj Fraflytningsrapport” syn nr. 1.

Synet foretaget senest 3 uger efter at bestyrelsen har underskrevet ”Varsling om overdragelse af andel” for at vurderes andelens stand, mangler og vurdere værdi og stand af forbedringer og tilpasset løsøre. Tager salget lang tid og er det hensigtsmæssigt med et ekstra syn foretages dette et par uger før overtagelse og helst når andelen er tømt og rengjort så bestyrelsen har det bedst mulige grundlag for at vurdere andelens faktiske vedligeholdelsesstand og undgå at der ikke opdages skjulte skader og se om den er rengjort tilfredsstillende.

Bestyrelsen gennemgår alle rum og vurderer om alle emner er til stede og om vedligeholdelsesstanden er tilfredsstillende. Dette gælder også forbedringer og tilpasset løsøre som fremgår af skemaet ”Specifikation af forbedringer og tilpasset løsøre for andel nr. ” som angiver den nedskrevne værdi af godkendte forbedringer og tilpasset løsøre i andelen. Det er alene disse som vil blive godkendt af bestyrelsen som en del af prisfastsættelsen i salgssummen – se §11. Er der foretaget ikke anmeldte og ikke godkendte forbedringer/tilpasset løsøre vil bestyrelsen kunne forlange disse fjernet og en efterfølgende genetablering/istandsættelse vil ske på overdragende andelshavers regning og forbliver de i andelen sættes værdien til 0 kr.

Overdragende andelshaver er forpligtet til at oplyse om eventuelle fejl og mangler i boligen, såfremt det

skønnes at have betydning for prisfastsættelsen herunder oplyse om eventuelle ulovlige bygningsmæssige forhold.

Bestyrelsen vurderer:

- Mangler der emner som standard hører til andelen (både faste som løse dele dvs. altså også f.eks. propper til vask, beskyttelseshætter til strømudtag i loft, ringeklokke, manualer, dele til køleskab, komfur, nøgler m.m.), skal de erstattes med nye. Der angives en overslagspris i fraflytningsrapporten og bestyrelsen indhenter et tilbud på at få et nyt emne inklusiv installering/-montering på overdragende andelshavers regning. Er der tale om mindre emner tilbydes overdragende andelshaver selv at skaffe og installere/montere emnet inden overtagelsesdagen mod at det efterfølgende kan godkendes af bestyrelsen ellers får bestyrelsen det udbedret på overdragende andelshavers regning.
- Fremstår de enkelte emner velholdte og uden skader sker der ikke fradrag ellers foretager bestyrelsen en vurdering af et fradragsbeløb som compensation for skader eller til at foretage nødvendig vedligeholdelse. Overdragende andelshaver tilbydes muligheden for selv at foretage den manglende vedligeholdelse før overtagelsesdatoen, hvis det skønnes muligt og denne ønsker det, ellers angives et fradragsbeløb på fraflytningsskemaet. Hvis overdragende andelshaver selv vil forestå manglende vedligeholdelse/udbedring af skade skal det efterfølgende godkendes af bestyrelsen, hvis ikke fastsættes et fradragsbeløb af bestyrelsen. Bestyrelsen vurderer om den manglende vedligeholdelse/skaden kan udbedres af erhvervende andelshaver eller der skal professionel håndværker til det og der skal så tilbageholdes et beløb, som kan betale for den udbedring af manglende vedligeholdelse/udbedringen af skaden afhængig af hvem der foretager det.
- For de emner som stammer fra byggeriets start foretages ikke afskrivninger - der tages højde dog for deres restværdi, hvis der er sket udskiftning heraf eller udskiftning af tidligere værdisatte forbedringer og tilpasset løsøre jf. 19 stk. 2 men alene fradrag ved manglende vedligeholdelse eller slidtage ud over, hvad der ved rimelig og normal brug kan forventes af slid. For alle andre dele sker der afskrivning efter emnets levetid og alder (jvf. kapitel 2) plus evt. for slidtage ud over normalen og for eventuelle skader. Endvidere fradrages forholdsmæssigt såfremt en forbedring/et tilpasset løsøre ikke er gjort færdiggjort/lovliggjort.
- Ved fastlæggelse af fradragsbeløb tages der hensyn til den aftalte salgspris. Hvis der skal betales fuld eller næsten fuld pris for en andel (dvs. over ca. 95 % af maksimal prisen) vil enhver afvigelse fra god vedligeholdelsesstandard og ethvert slid ud over normal brug blive værdisat og fratrasket, mens der ved større nedslag i prisen for en andel primært fokuseres på deciderede skader, mangler, mangelfuld vedligeholdelse og ekstra stort slid.
- Der fradrages ikke for hvis der f.eks. er sædvanligt forventeligt antal søm i væggene, der trænger til maling af vægge o.l. som anses for sædvanligt brug. Til gengæld foretager bestyrelsen et fradrag i maksimalprisen prisen baseret på et skøn, hvis der er større huller i væggene, mangler tapet, er boret huller i klinker og fliser, er større hakker/mærker i skabe, borde, karme, paneler, vandmærker o.l. i vindueskarme, på lofter, vægge gulve eller spildt materialer på disse som har givet affarvning/mærker, er buler i vask, haner, gasfyr, slået skår i vask og toilet, badeværelser og spejle, sat mærkater/labels, lim og andet op der ikke kan tages af fliser/klinker/vægge o.l. Der fratrækkes ligeledes hvis vægge og paneler er malet med usædvanlig farve, der vil kræve ekstra behandling/special behandling for at blive dækket/fjernet og hvor overdragende andelshaver af bestyrelsen var blevet gjort opmærksom på dette eller hvor overdragende andelshaver har foretaget denne behandling efter seneste indvendige syn og uden at have orienteret bestyrelsen herom. Tilsvarende gælder hvis en andelshaver uden tilladelse har behandlet trapper, vindueskarme, lof-

ter, gulve m.v. på måder som ikke opfylder sædvanlige standarder eller er godkendt af bestyrelsen og ikke er hensigtsmæssig ift. senere brug og vedligeholdelse.

- Vurderer bestyrelsen at rengøringstilstanden er utilfredsstillende og overdragende andelshaver ikke kan nå/vil at renholde fradrager bestyrelsen et beløb der svarer til at et rengøringsselskab efterfølgende kan foretage en rengøring af andelen/de dele af andelen der ikke rengjort tilfredsstillende. Overdragende andelshaver skal have rengjort skabe, hårde hvidevarer alle overflader, gulve, vinduer, lofter m.v. herunder ryddet på loftet og i skur.
- De samlede fradrag angives på fraflytningsrapporten som bestyrelsen og den overdragende andelshaver underskriver.
- Bestyrelsen foretager med den erhvervende andelshaver hurtigst muligt efter overtagelsesdagen et 2. syn hvor den erhvervende andelshaver kan anføre mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og tilpasset løsøre samt rengøring ud over de ting bestyrelsen allerede har noteret ved 1. syn. Bestyrelsen vil såfremt den er enig fastsætte en pris til udbedring heraf som fratrækkes salgssummen til overdragende andelshaver. Udbedringen kan foretages af enten erhvervende andelshaver, som så får det fradragne beløb eller af professionel håndværker/selskab.
- Hvis der har været krævet bygningstilladelse og/eller ibrugtagningstilladelse samt andre myndighedsgodkendelser for udførte bygningsarbejder (forbedringer/tilpasset løsøre) skal overdragende andelshaver sørge for kopi til bestyrelsen senest ved synet før overtagelsesdatoen men typisk ved godkendelsen af forbedringen/det tilpassede løsøre. Mangler disse tilladelser pålægges overdragende andelshaver at skaffe disse indenfor passende frist eller skaffer bestyrelsen dem om muligt og på overdragende andelshaver regning.

Kapitel 2: Afskrivninger på forbedringer til tilpasset løsøre

Regler for at foretage og få godkendt forbedringer og tilpasset løsøre fremgår af § 11.

Bestyrelsen udarbejder årligt en skema ”Specifikation af forbedringer og tilpasset løsøre for: ”, som omfatter alle godkendte forbedringer og tilpasset løsøre, hvor der hvert år pr. 1. januar sker en nedskrivning på grund af alder på de emner der er godkendt som forbedring og tilpasset løsøre. Til nedskrivning grundet alder anvendes tabel 1 nedenfor som er fra ABF Håndbogen. Tabellen opdateres umiddelbart pr. næste 1.1., hvis der kommer revideret version i ABF Håndbogen.

Bestyrelsen skal have følgende oplysninger for at godkende og værdisætte forbedringer og tilpasset løsøre (kaldet emne nedenfor) – se § 11 stk. 9:

- kopi af original faktura for hvert emne
- fysisk placering af emnet i andelen, herunder evt. måltegninger, konstruktionstegninger o.l.
- hvad emnet er og omfatter, detaljeret og præcist herunder antal, mål, materialer, farvevalg, hvem der udfører/installerer/monterer o.l.
- hvornår er emnet anskaffet/udført
- hvis der kræves bygningstilladelse og/eller ibrugtagningstilladelse samt andre myndighedsgodkendelser for udførte bygningsarbejder skal disse gives til bestyrelsen ligesom de skal være til stede ved overdragelse af andelen i forbindelse med salg.

Såfremt en forbedring/et tilpasset løsøre ikke er gjort færdiggjort/lovliggjort ved salg af andelen vil værdien forholdsmæssigt blive nedskrevet eller sat til nul. Bestyrelsen kan på overdragende andelshavers regning færdiggøre/lovliggøre forbedringer/tilpassede løsøre eller fjerne dem/disse og lave retablering og udbedringer som følge af de skader og mangler den manglende færdiggørelse måtte medføre Jf. § 11 stk. 9.

Vælger en andelshaver at lave en ændring i andelen som bestyrelsen ikke kan godkende som forbedring/tilpasset løsøre og andelshaverne har fået dette oplyst skriftligt kan bestyrelsen ved senere overdragelse af andelen forlange retablering/udbedring på overdragende andelshavers regning.

År	Levetid 5 år	Levetid 10 år	Levetid 20 år	Levetid 30 år
0	100,0	100,0	100,0	100,0
1	95,0	95,0	98,0	99,3
2	71,3	90,0	96,0	98,6
3	47,5	80,0	94,0	97,9
4	23,8	70,0	92,0	97,1
5	0,0	60,0	90,0	96,4
6	0,0	50,0	84,7	95,7
7	0,0	40,0	79,3	95,0
8	0,0	30,0	74,0	91,3
9	0,0	20,0	68,7	87,6
10	0,0	10,0	63,3	83,9
11	0,0	10,0	58,0	80,2
12	0,0	10,0	52,7	76,5
13	0,0	10,0	47,3	72,8
14	0,0	10,0	42,0	69,1
15	0,0	10,0	36,7	65,4
16	0,0	10,0	31,3	61,7
17	0,0	10,0	26,0	58,0
18	0,0	10,0	20,7	54,3
19	0,0	10,0	15,3	50,7
20	0,0	10,0	10,0	47,0
21	0,0	10,0	10,0	43,3
22	0,0	10,0	10,0	39,6
23	0,0	10,0	10,0	35,9
24	0,0	10,0	10,0	32,2
25	0,0	10,0	10,0	28,5
26	0,0	10,0	10,0	24,8
27	0,0	10,0	10,0	21,1
28	0,0	10,0	10,0	17,4
29	0,0	10,0	10,0	13,7
30	0,0	10,0	10,0	10,0
31	0,0	10,0	10,0	10,0
32	0,0	10,0	10,0	10,0
33	0,0	10,0	10,0	10,0
34	0,0	10,0	10,0	10,0
35	0,0	10,0	10,0	10,0

Tabel 1 Tabellen viser afhængig af forbedringen/det tilpassede løsøres levetid, hvad værdien er efter x antal år og følger ABF Håndbogen. År 0 er anskaffelsesåret hvor værdien er = 100 %. For emner med mindst 10 års levetid opereres med en restværdi på 10 % af den dokumenterede anskaffelsesværdi. Der kan ske fradrag for slitage/manglende vedligeholdelse. Bestyrelsen anvender ABF håndbogens bilag over forbedringskatalog med hensyn til de enkelte emners levealder. Denne kan oplyses ved henvendelse til bestyrelsen.

Kapitel 3: Standard ved udskiftning af fastmonterede skabe og borde i køkken, bryggers og badeværelse og ved udskiftning af fastmonterede skabe i soveværelse, værelser og entre og ved udskiftning af trælofter, belægning på gulve, fliser og klinker m.fl.

I dette kapitel beskrives nogle minimumstandarder som skal overholdes i forbindelse med større forbedringer i andelene vedrørende:

- udskiftning af borde og fastmonterede skabe i køkken, bryggers og badeværelse
- udskiftning af vaske i køkken, bryggers og badeværelse
- udskiftning af fastmonterede skabe og soveværelser, værelser og entre
- udskiftning af trælofter, vindueskarmer, gulve og klinker.

Bestyrelsen kan kompenseres fra standarderne efter konkrete ansøgning jf. §11.

Foreningen vil gerne fremme modernisering af f.eks. køkken og badeværelser, gulvbelægning m.v. som hvis det godkendes af bestyrelsen kan tilskrives som forbedring eller tilpasset løsøre under hensyntagen til restværdien af det evt. udskiftes. Det er bestyrelsens opgave, at der overholdes en god standard omkring kvalitet, materiale valg, kapacitet/omfang, funktionalitet samt farvevalg i de enkelte andele samtidigt med der gives mulighed for en individualitet. Andelshaverne kan vælge at foretage nogle valg, som ikke godkendes som forbedringer og tilpasset løsøre af bestyrelsen og derfor ved fraflytning vil medføre en retablering/fradrag i salgsprisen for overdragende andelshaver.

Nedenstående retningslinjer er vejledende og der vil altid jvf. § 11 skulle laves en konkret ansøgning til bestyrelsen med de i bilag 1, kapitel 2 angivne oplysninger. Herved kan andelshaveren sikre sig at udskiftning af fast inventar kan værdisættes som forbedringer/tilpasset løsøre og der ikke efterfølgende af den nye andelshaver kræves renovering/tilbageføring til den standard der forudsættes.

Generelle principper ud over § 11 stk. herunder at alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter som skal overholdes – der henvises til kapitel 4 med tegninger:

- Det oprindelige antal fastmonterede skabe/skuffemoduler skal som udgangspunkt bevares herunder også det samlede rumfang, der var oprindeligt. Det er ikke afgørende om der er hylder og/eller skuffer, om de er åbne eller aflukkede o.l. Der er fleksibilitet omkring hvor mange hylder/skuffer, der forventes i skabsmoduler og om at slå skabsmoduler sammen. I kapitel 4 findes kopi af de originale tegninger for indretning af inventar i køkkener for de fire andelsboligtyper, der findes i foreningen samt tilsvarende vedrørende badeværelser, som dog er ens bygget i alle andele. Tegninger viser hvad der umiddelbart forventes at være af længde køkkenbord, over og underskabe, fuldstørrelses skabe i køkkener og over og underskabe, bord og spejl på toiletter – men bestyrelsen vil jf. ovenfor være åben overfor ændringer heraf i rimeligt omfang
- Areal af bordplader i brygger, køkken og badeværelse må som udgangspunkt ikke reduceres væsentligt og bør være ca. 60 cm (køkken og bryggers) og ca. 50 cm (badeværelser) brede.
- Højde og form på skuffe/skabsmoduler må godt ændres så længe det er funktionelt og fremtræder harmonisk i rummet. Overskabe og fuldstørrelses skabe må godt gå helt til loftet. Overskabe må som udgangspunkt maksimalt have den halve dybde af bordbredden (30 cm køkken/bryggers og ca. 20 cm badeværelse). Der skal være en afstand på ca. 45-55 cm mellem bordoverflade og

underside af overskabe. På toilet skal der være en afstand på mindst 20 cm fra gulv til underkant af underskabe for at kunne komme til afløb og af rengørings-hygieniske og reparationsmæssige hensyn.

- Der må etableres flere skabs/skuffe moduler end standarden så længe det er funktionelt og fremtræder harmonisk i rummet.
- Som udgangspunkt skal skabe/skuffer være aflukkede, mens frie hylder herunder åben krydderihylde er umiddelbart tilladt.
- Vaske og komfur i køkken/bryggers skal som udgangspunkt flytte med bordfladen. Fritstående vaske er tilladt på badeværelser.
- Der skal være et spejl med god lystilgang i badeværelserne.
- Skabs/skuffe moduler skal være af solid og god kvalitet og fremstå i træ/træfiner (bøg, eg, ask o.l.) eller hvidligt kvalitetsmateriale. Hvor der er håndtag skal de som udgangspunkt være af træ eller metal.
- Køkkenbord skal være af solid kvalitet og fremstå i træ/træfiner (bøg, eg, ask o.l.) eller marmor/stenmateriale af god kvalitet. Vælges kunstmateriale skal det være af anerkendt god kvalitet og beregnet til køkkenbord og fremstå i farver, der passer ind i rummet. Bryggersbord skal overholde samme regler, men lidt lavere standard kan accepteres.
- Badeværelsesbord skal være af god kvalitet tilpasset baseværelsesforhold og skal være i (plast/kunstmateriale eller marmor/stenmateriale af god kvalitet hvis farve harmonerer med øvrige komponenter i badeværelset. Badeværelsesbordets areal og mål bør som udgangspunkt ikke ændres væsentligt.
- Hårde hvidevarer (komfur, emhætte, køleskab) skal være af god og solid kvalitet og af et anerkendte mærker. De skal som minimum opfylde næsthøjeste energiklasse på anskaffelsestidspunktet. De hårde hvidevarer skal passe hensigtsmæssigt ind design og placeringsmæssigt i forhold til køkkenets øvrige indretning og overholde de til enhver tid gældende regler om installation af hårde hvidevarer i et køkken (og bryggers i type 109 m²).
 - *Komfurer* skal være induktion med mindst 4 kogeøer. Ovnens skal have over- og undervarme, ægte varmluft (med ringvarmelegeme), grill og være selvrensende. Ovnrummet skal minimum være på 65 liter. Ovnens kan være separat apparat fra delen med kogeøer.
 - *Emhætten* skal ved anskaffelsen overholde ecodesignkrav til energieffektivitet, hydraulisk effektivitet, lysstyrke over kogeplade, støjniveau, grænserne for strømforbrug i standby og i slukket tilstand m.v. Der skal være lys i emhætten, der belyser komfurets kogeøer jf. ecodesignkrav. Emhætter skal have en luftstrøm, der som minimum opfylder krav om at udskifter luften i køkkenet mindst 10 gange i timen (er køkkenet 4 m langt og 3,5 m bredt og der er 2,3 m til loftet er der 32,2 m³ luft i køkkenet og emhætten skal have en kapacitet på mindst 322 m³ i timen). Emhætterne skal være placeret over kogeøerne og de frithængende emhætter skal have en tragt/et emfang. Emhætten må ikke hænge lavere end 145 cm over gulvniveau og kan også være indbygget i loftet.
 - *Køle(fryse)skabe* skal opfylde gældende ecodesignkrav (køler/fryser effektivitet, støjniveau, særlige funktioner m.v.) ved anskaffelsen. Det kan være med eller uden fryserdel, og fryserdelen bør være bag separat låge. Køleskabet skal have mindst 3 hylder, der skal kunne flyttes rundt om en minimum kapacitet på 150 liter (normeret efter en beboer i en andel).
 - Såfremt montering af hårde hvidevarer kræver ændringer/tilpasninger i skabe/køkkenbord o.l. skal bestyrelsen søges herom efter gældende regler § 11 inden der foretages ændringer. Mangler en eller flere hvidevarer ved fraflytning eller bestyrelsen vurderer, de skal udskiftes grundet slid eller de ikke opfylder vedtægternes minimumskrav herunder til kvalitet, vil dette ske for den fraflyttende andelshavers regning.

- Vask i køkken og bryggers bør som udgangspunkt være af metal (ikke emaljeret) eller et gennemfarvet kunstmateriale i god kvalitet med mindste indvendigt mål på 34 cm bred, 48cm lang og 14 cm dyb.
- Vask i badeværelse bør som udgangspunkt være hvidlig/lys farve i keramik. Det kan godkendes med marmor/stenmateriale bord at vask er en samlet enhed (forsækning) i bordet.
- I soveværelserne skal der i alle 4 type andele være svarende til mindst 3 fuldstørrelse fastmonterede skabe (kan slås sammen til færre blot det oprindelige rumfang som minimum findes). I type 87m² skal der være 1 fuldstørrelse fastmonteret skab i værelse. I type 106 m² og 109 m² skal der være 1 fuldstørrelse fastmonteret skab i hvert af de to værelser. Indretning af skabene kan være individuel. Skabene må gå til loftet. Skabene skal være af solid kvalitet og fremstå i træ/træfiner (bøg, eg, ask o.l.) eller hvidligt kvalitetsmateriale. Hvor der er håndtag skal de som udgangspunkt være af træ eller metal.
- I badeværelser skal der til gulv og vægbeklædning være anvendt materiale af god kvalitet som er godkendt til vådrum (f.eks. klinker/fliser, microcement, epoxy og glasfiber væv o.l.). Væg og gulvbeklædning bør som udgangspunkt være i lyse/neutrale farver.
- Væg og gulvbeklædning i køkken bør som udgangspunkt være i lyse/neutrale farver. Gulvbelægning i køkken/køkkenalrum skal være af samme materiale og som klinker, linoleum/kork, træ, microcement, epoxy eller lignende af god kvalitet i lyse/neutrale farver.
- Gulvbeklædning i stuer, soveværelse og øvrige værelser kan være fastmonterede tæpper af sædvanlig god kvalitet i lyse/neutrale farver, trægulve af god kvalitet med minimums godstykkelse på 10-12 mm, microcement, epoxy eller lignende som udgangspunkt i lyse/neutrale farver.
- Bundramme (vinduskarme) og radiatorer er noget foreningen udskifter og som andelshaverne alene vedligeholder. Bundrammen er i træ og som udgangspunkt vedligeholdes med sæbe. Hvis andelshaveren i stedet ønsker at lakere eller male dem skal det som minimum gøres for alle bundramme i et rum og det skal aftales med foreningen forinden.
- Alle vandrette lofter skal fremstå i lyse farver og som udgangspunkt være af træ (de oprindelige lofter skal være ludbehandlet), gips, trolex eller lignende. Ved ændring af de oprindelige trælofter er det afgørende at der ikke sker ændringer som påvirker loftrum herunder isoleringen på loftet eller laves konstruktioner, der påvirker loftkonstruktioner herunder giver fugtskader eller lofterne.

Kapitel 4: Tegninger med indretning af køkkener og badeværelser i de fire andelstyper [disse udleveres af bestyrelsen efter ønske fra andelshaver]