

# ANDELSBOLIGFORENINGEN SØBAKKEN II

## VEDTÆGTER

VEDTAGET PÅ GENERALFORSAMLINGEN DEN 18. APRIL 2023

Vedhæftet:

- Husorden (bilag 1)
- Procedurer ved salg (bilag 2)
- Retningslinjer for farver på udvendigt træværk (bilag 3)
- Retningslinjer for fordeling af det bebyggelige areal samt udførelse af fremtidige åbne overdækninger og uopvarmede lukkede overdækninger (bilag 4)

## § 1

- Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er **Andelsboligforeningen Søbakken II**.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Viborg Kommune.

## § 2

- Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 613 n, 613 t, 613 u, 613 v, 613 x, 613 y Viborg Markjorder, beliggende Søbakken, 8800 Viborg.

## § 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 eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen 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 overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

## § 4

- Indskud** Stk. 1 Indskud udgør et beløb, svarende til:
- Kr. 99.600 for boligtype A på 103 m<sup>2</sup> (5,92574 % ejerandel)
- Kr. 83.600 for boligtype B på 82 m<sup>2</sup> (4,97382 % ejerandel)
- Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant.

## § 5

- Hæftelse** Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser 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 generalforsamling, 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.
- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- Andel**
- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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 erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 4 For andelen udstedes en overdragelseserklæring, der lyder på navn. Overdragelseserklæringen erstatter det oprindelige andelsbevis. Bortkommer overdragelseserklæringen, kan bestyrelsen udstede en ny, der skal angive, at den træder i stedet for en bortkommet overdragelseserklæring.

§ 7

- Benyttelse af andelsboligen**
- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, 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 boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens 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 § 11.

§ 8

- 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 andelsboliger fastsættes efter følgende principper
- A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår:
1. udgifter til renter og afdrag på lån,
  2. ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation,
  3. forsikringer
  4. vedligeholdelse og fornyelse

- B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.
  - C) Udgifter til el, vand og varme afregnes mellem den enkelte andelshaver og de respektive forsyningsselskaber.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 4 Boligafgiften betales via Betalingsservice månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## § 9

### Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 6. Vedligeholdelsespligten omfatter elinstallationer og indvendige dele af vinduer og yderdøre. Ligeledes eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkken- og badeværelsesinventar og indvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.
- Stk. 3 En andelshaver har den fulde vedligeholdelsespligt af hegn, udestuer, terrasseoverdækninger og i carporte: elinstallationer, vippeporte mv.
- Stk. 4 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 5 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 6 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-5, herunder udvendig vedligeholdelse af bygninger og carporte. Andelsboligforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring. Desuden vedligeholder foreningen fejlstrømsrelæ, termoruder, vinduer og udvendige døre samt forsynings- og afløbsledninger til andelsboligerne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med den fastlagte vedligeholdelsesplan.
- Stk. 7 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- Stk. 8 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsættes sig forbedringernes gennemførelse, jf. § 20.

## § 10

- Forandringer**
- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- Stk. 4 Åbne overdækninger og lukkede uopvarmede overdækninger kan etableres efter retningslinjer beskrevet i vedhæftede **Retningslinjer for fordeling af det bebyggelige areal samt etablering af åbne overdækninger og lukkede uopvarmede overdækninger** (bilag 4)
- Stk. 5 Generalforsamlingen har vedtaget **Retningslinjer for farver på udvendigt træværk**. (bilag 3)
- Stk. 6 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 andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## § 11

- 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 til dertil efter stk. 2.
- 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 andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, 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.

**§ 12**

- Husorden**
- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2. (se bilag 1)
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund/servicehund.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

**§ 13**

- Overdragelse**
- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, 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 overdragelsen 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) Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste i foreningen og som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og ansøgerens husstand samt på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten herunder antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at de indtegnede én gang årligt, skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers slettes.
  - C) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

**§ 14**

- Pris**
- 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. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der ellers kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens

forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D 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.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig 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 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand evt. på grundlag af 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 og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## § 15

- 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, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens 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 årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Desuden udleveres vedtægter for Grundejerforeningen Søbakken Øst. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. 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 mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens 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 kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 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 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for 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. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er



modtaget fra erhververen.

- Stk. 9 I vedhæftede **Procedurer ved salg** (bilag 2) er salgsproceduren opstillet punktvis.

### § 16

#### Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for 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.

### § 17

#### 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 3 måneder.
  - B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
  - C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-D 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 § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

**§ 18**

- 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 medlemskabet 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 en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen 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 § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

**§ 19**

- Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

**§ 20**

- Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes 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,
  - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 7,
  - C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
  - D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
  - E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve 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 § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, 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 § 15.

### § 21

- Generalforsamling**
- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referent.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
  4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
  5. Forslag.
  6. Valg af
    - a) Formand
    - b) Bestyrelse
    - c) Suppleanter
  7. Valg af administrator/regnskabsfører
  8. Valg af revisor
  9. Valg til grundejerforeningens bestyrelse
  10. Eventuelt.
- Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
- A) en generalforsamling
  - B) et flertal af bestyrelsens medlemmer
  - C) 1/4 af andelshaverne eller
  - D) administrator/regnskabsfører
- med angivelse af dagsorden.

### § 22

- Digital kommunikation**
- Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside, ProBo eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse og telefonnummer.

- Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaveren give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.
- Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

### § 23

#### Indkaldelse m.v.

- Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling 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 generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- Stk. 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.
- Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Hver andel giver 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 henhold til fuldmagt.

### § 24

#### Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 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 repræsenteret 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 stemmer, der er repræsenteret.

- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

### § 25

- Dirigent m.v.**
- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

### § 26

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

### § 27

- Bestyrelsesmedlemmer**
- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### § 28

- 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 skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele

bestyrelsen.

Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### § 29

#### Tegningsret

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

### § 30

#### 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 dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen f.eks. boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger skal ske direkte til en sådan konto.

Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen en ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

### § 31

#### Årsrapport

Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse til vedligeholdelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33

- Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne senest 4 dage før den ordinære generalforsamling sammen med evt. forslag.

§ 34

**Opløsning**

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af 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 andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 18. april. 2023

Viborg den 18. april 2023

Bestyrelsen:



Otto L Pedersen  
Formand



Keld Ringgaard  
Næstformand



Bodil Barrett  
Bestyrelsesmedlem



Lone Grønbæk  
Bestyrelsesmedlem

Lena Borup  
Bestyrelsesmedlem



## Bilag 1

### Husorden

- Overholdelse**
- 1) Andelshaveren skal sørge for, at alt hvad han/hun selv skal overholde i henhold til vedtægterne, også bliver overholdt af dem, der hører til husstanden, og af dem som han/hun giver adgang til sin bolig.
  - 2) I øvrigt påhviler det hver enkelt andelshaver at iagttage god beboerskik
- Husdyr (kæledyr)**
- 1) Det er tilladt at holde lovlige husdyr (kæledyr), såfremt disse ikke er til gene for andelsboligforeningens øvrige beboere.
  - 2) Husdyr (kæledyr), der er anskaffet i henhold til tilladelse efter punkt 1, kan ikke kræves fjernet, så længe pågældende husdyr er i live og ikke er til gene.
  - 3) Servicehunde/førerhunde til blinde kan anskaffes uden tilladelse efter punkt 1, såfremt disse ikke er til gene for andelsboligforeningens øvrige beboere.
  - 4) Uanset tilladelse om husdyr (kæledyr) efter punkt 1, kan der ikke holdes dyr i erhvervsmæssigt øjemed.
- Bygningsforsikring**
- 1) Andelsboligforeningens bygninger er forsikret mod brand, stormskade, skader på skjulte rør mv. Andelshaverne har fået udleveret en kopi af forsikringspolice. Den seneste police kan findes i ProBo eller på foreningens hjemmeside.
  - 2) Al henvendelser til forsikringen skal ske via bestyrelsen eller efter aftale med denne.
- Fiberkabler**
- 1) Det er andelshaverens ansvar, at fiber/lyslederkablet på loftet ikke udsættes for fysisk overlast.



## Bilag 2

### Procedure ved salg af andel

1. Sælger udfylder skemaet: [Anmodning om udtræden af andelsboligforeningen](#) (findes på ABF's hjemmeside) og sender det til bestyrelsen. Samtidig angiver sælger, om vedkommende ønsker at indstille andre til overtagelse af andelen – jf. foreningens vedtægter § 13.2 Litra A  
Sælger bør meddele evt. panthaver (f.eks. pengeinstitut) så tidligt som muligt, at andelsboligen ønskes solgt, hvis andelen er behæftet med pant eller udlæg (f.eks. andelsboliglån)
2. Hvis der er tale om dødsfald eller samlivsophævelse - kontakt bestyrelsen for yderligere vejledning.
3. Bestyrelsen påtegner anmodningen og videresender den til foreningens administrator.
4. Sælger udarbejder en opgørelse over evt. forbedringer samt tilpasset/almindeligt løssøre, som sælger ønsker skal indgå i handlen. Brug ABF's skema: [Opgørelse over forbedringsværdier](#) (findes på ABF's hjemmeside, hvor der også kan findes *Forbedringskatalog, afskrivningskurve og timesatser af eget arbejde*)  
Skemaet afleveres til bestyrelsen sammen med evt. kvitteringer og kommunale anmeldelser/godkendelser.
5. Hvis der på boligen ikke findes en **Energimærkningsrapport**, der er under 10 år gammel, skal sælger kontakte en energikonsulent med henblik på at få udarbejdet en energimærkning.  
(Foreningens faste energikonsulent kan findes på hjemmesiden.)
6. Sælger kontakter en autoriseret el-installatør for at få foretaget et **Elsyn** af boligens el- installationer. Hvis ikke andet er aftalt med bestyrelsen, skal synet foretages af foreningens faste el-installatør. (se hjemmesiden) Installatøren udfylder Sikringsstyrelsens [Skema for elsyn](#) og giver samtidig et overslag over, hvad lovliggørelse af eventuelle fejl og mangler vil koste.
7. Bestyrelsen/administrator indhenter oplysninger i Andelsboligbogen om, hvorvidt der er eventuelle tinglyste rettighedshavere i den pågældende andel.
8. Når bestyrelsen har modtaget opgørelsen over eventuelle forbedringer og resultatet af elsynet, besigtiges boligen af repræsentanter fra bestyrelsen, sammen med en vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. De oplyste forandringer/forbedringer sammenholdes med de faktiske forhold. Elsynsrapport og en evt. vurderingsrapport fra tidligere salg udleveres til vurderingsmanden inden besigtigelsen. Der tages stilling til boligens vedligeholdelsesstand og hvilke fejl og mangler, der skal udbedres i forbindelse med salget. Vurderingsmanden udarbejder efterfølgende en **Vurderingsrapport**. Ved vurderingen af forbedringer og løssøre følges ABF's vejledninger.
9. Bestyrelsen godkender opgørelsen i vurderingsrapporten og hermed den maksimale pris, der må forlanges for boligen. Rapporten sendes til sælger til godkendelse.  
Hvis der er uenighed, indkaldes til syn og skøn efter ABF's retningslinjer, beskrevet i vedtægterne § 14.5
10. Sælger oplyser, hvilken pris andelen skal udbydes til, hvorefter bestyrelsen/administrator udfærdiger skemaet **Nøgleoplysninger for andelsboligsalg** og sender dette til sælger.
11. Hvis sælger ikke har indstillet en køber, formidler bestyrelsen kontakt mellem sælger og de personer, der står på foreningens interesseliste.
12. Hvis der ikke findes en køber via interesselisten, kan sælger selv finde en køber eller involvere en ejendomsmægler.  
Ved salg via ejendomsmægler er der særlige procedurer, der skal følges.
13. Sælger skal sørge for at køber får overdraget følgende dokumenter:
  - Foreningens seneste årsregnskab\*

- Foreningens seneste budget\*
- Referat fra seneste ordinære generalforsamling samt evt. senere ekstraordinære generalforsamlinger\*
- Drifts- og vedligeholdelsesplan\*
- Vedtægter for Grundejerforeningen Søbakken Øst\*
- Energimærke for andelsboligen
- Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen\*
- Nøgleoplysninger for andelsboligsalg
- En erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden senest godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- Centrale økonomiske oplysninger til brug for generalforsamlingen\*
- Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger\* (regler for den maksimale pris og overpris)

Dokumenter mærket med \* kan findes under menupunktet dokumenter på foreningens hjemmeside.

14. Når der er fundet en køber enten via interesselisten, gennem en ejendomsmægler eller andelshaver selv har fundet en køber, giver sælger bestyrelsen/administrator følgende oplysninger:
  - Sælgers navn, telefonnummer, e-mail og adresse efter fraflytning samt den bankkonto, hvortil overdragelsessummen skal overføres.
  - Købers navn, telefonnummer, e-mail og adresse før indflytning
  - Ønsket dato for overdragelse
  - Aftalt overdragelsessum
15. Køber skal godkendes af bestyrelsen. Et eventuelt afslag skal meddeles skriftligt og være sagligt begrundet.
16. Bestyrelsen/administrator retter henvendelse til de rettighedshavere, der fremgår af attesten i Andelsboligbogen, jf. pkt. 7, og anmoder disse om at opgøre deres tilgodehavender pr. den forventede overtagelsesdag. Når bestyrelsen/administrator har modtaget rettighedshavernes opgørelser, skal disse forevises sælger med henblik på skriftlig godkendelse.
17. Administrator udfærdiger en **Overdragelsesaftale (køb/salg af andelsbolig)**, som sendes til køber, sælger og bestyrelsen til elektronisk underskrift.  
Foruden dokumenterne jf. pkt. 13, skal køber have udleveret og underskrive **Tillæg til overdragelsesaftale - fortrydelsesret**.
18. Køber sørger for indbetaling af hele overdragelsessummen til foreningen pengeinstitut senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.  
Bestyrelsen/administrator skal først fradrage de eventuelle tilgodehavender, som foreningen har hos sælger, herunder eventuelle garantier, som foreningen måtte have givet i forbindelse med køb af andelen. Derefter skal bestyrelsen/administrator undersøge, om de tidligere indhentede oplysninger fra Andelsboligbogen fortsat er korrekte. Er det tilfældet, skal bestyrelsen/administrator betale rettighedshaverne i den rækkefølge, som fremgår af attesten fra Andelsboligbogen. Bestyrelsen/administrator skal sikre sig, at udbetaling til rettighedshaverne sker med frigørende virkning på betingelse af, at rettighedshaverne aflyser deres udlæg, og pantet omdannes til et afgiftspantebrev, hvor dette er muligt.

Er der givet transport i en del af overdragelsessummen til dækning af ejendomsmæglerens salær, skal beløbet udbetales til ejendomsmægleren, før sælger får sine penge. Er der herefter penge tilbage, udbetales de til sælger.

Udbetaling til sælger skal finde sted, når køber har indbetalt overdragelsessummen på foreningens konto og bør finde sted på overtagelsesdagen eller senest ti hverdage efter overtagelsesdagen. Foreningen tilbageholder et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle konstatering af fejl og mangler efter overtagelsesdagen. Det tilbageholdte beløb overføres til sælgers konto, hvis der ikke indenfor 14 dages perioden er gjort indsigelser om mangler (jf. pkt. 19) eller når der er indgået en aftale (forlig) mellem køber og sælger eller der foreligger en dom.

19. Snarest muligt efter købers overtagelse af andelsboligen skal køber gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre købers og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Herefter er en eventuel tvist alene en sag mellem køber og sælger.
20. Udgifterne i forbindelse med salget fordeles således:  
Køber afholder udgiften til overdragelsesaftalen.  
Sælger afholder øvrige udgifter ved salget, bl.a. fremsendelse af årsrapport, vedtægter, vurdering af forbedringer og syn af boligen, udarbejdelse af nøgletalsskemaer, energirapport, elsyn og evt. oplysninger til ejendomsmægler.
21. Bestyrelsen/administrator skal efterfølgende indberette den faktiske salgspris i andelsboliginfo i skemaet **Nøgleoplysninger for andelsboligsalg**.
22. Bestyrelsen byder de(n) nye andelshaver(e) velkommen på et efterfølgende bestyrelsesmøde.

**Bilag 3**  
**Farver på udvendigt træværk**

Træværk		Farver	Vedligeholdelse
<b>Gavltrekanter (vindskeder), sternbrædder</b>		Skiffer (Gori 270)	Andelsboligforeningen
<b>Udhæng underbeklædning</b>		Lysegrå (RAL 7035)	
<b>Rem</b>		Svenskrød (Gori 504)	
<b>Vinduer og udvendige døre</b>	nr. 50, 54, 56, 58, 60, 82,86, 88, 90, 94, 96, 98, 100, 102	Lysegrå (RAL 7035)	
	nr. 78, 80	Kalkgrå	
	nr. 52	Cremehvid (RAL 9001)	
	nr. 92	Renhvid (RAL 9010)	
<b>Carporte</b> Sternbrædder, stolper, rem, spær og udvendig beklædning.		Skiffer (Gori 270)	
<b>Carporte</b> (tilhørende nr. 78, 80, 82, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102) Beklædninger indvendigt inkl. stolper og lægter		Lysegrå (RAL 7035)	
<b>Carporte</b> (tilhørende nr. 50, 52, 54, 56, 58, 60) Beklædninger indvendigt inkl. stolper og lægter		Skiffer (Gori 270)	
<b>Havehegn, terrasseoverdækninger, udestuer, halvtage og plankeværk i forbindelse med disse</b> Sternbrædder, stolper, spær og beklædninger.  (Døre og vinduer i udestuer males i samme farve som udvendige døre og vinduer i andelsboligen)		Skiffer (Gori 270)	Andels haveren

**Bilag 4****Retningslinjer for fordeling af det bebyggelige areal samt udførelse af fremtidige åbne overdækninger og uopvarmede lukkede overdækninger.****Arealfordeling Søbakken 2 – 132**

Området er omfattet af lokalplan nr. 11 §7.4, delområde III.

Ifølge planen må der bygges maksimalt 7.450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og der er ifølge BBR allerede bebygget 6.156 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der resterer 1.294 m<sup>2</sup> som fordeles på følgende måde:

Grundejerforeningen Søbakken Vest	1.294 x 10/65 = 199 m <sup>2</sup>
Andelsboligforeningen Søbakken	1.294 x 19/65 = 378 m <sup>2</sup> (19,8 m <sup>2</sup> pr andelsbolig)
Andelsboligforeningen Søbakken II	1.294 x 18/65 = 358 m <sup>2</sup> (19,8 m <sup>2</sup> pr andelsbolig)
Andelsboligforeningen Søbakken III	1.294 x 18/65 = 358 m <sup>2</sup> (19,8 m <sup>2</sup> pr andelsbolig)

**Retningslinjer for åbne og lukkede uopvarmede overdækninger ud for terrassedør og vinduesparti**

- Hver andel må etablere en åben eller lukket uopvarmet overdækning på maksimalt 12,3 m<sup>2</sup> bruttoareal, dvs. ca. 2,5 m x 4,9 m udvendigt mål
- En åben overdækning er karakteriseret ved at mindst halvdelen af facadearealet er fuldt åbent
- Overdækningen skal placeres umiddelbart ud for terrassedør og vinduesparti
- Overdækningerne skal principielt være ensartede
- Facader af glaspartier i træ- eller aluminiumskonstruktion i samme farve som vinduesrammerne i hovedhuset
- Tag af pvc eller glas
- Sternbrædder som sternbrædder på hovedhuset
- Sternbrædderne skal udgå fra det eksisterende tag
- Udvendig dør og evt. oplukkelige vinduer integreres
- Tagvand skal holdes på egen grund. Afløb for regnvand skal udføres, så bortledning, nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper
- Den enkelte andelshaver sørger selv for konstruktionstegninger, herunder evt. dokumentation for stabilitet, forankringer mv.
- Der henvises til vedtægternes bestemmelser om forandringer
- Bestemmelserne i Bygningsreglementet skal overholdes og fremtidige byggesager skal godkendes af både andelsboligforeningens bestyrelse og af Viborg Kommune
- Andelshaveren afholder udgifter til vedligeholdelse og evt. merudgifter, som overdækningen medfører ved f.eks. udskiftning af tag på andelsboligen

**Retningslinjer for åbne overdækninger ved boligside mod carporten**

- Der må etableres åbne overdækninger – dvs. mindst halvdelen af facadearealet er fuldt åbent
- Overdækningerne må etableres:
  1. mellem boligen og carporten eller

2. mellem boligen og en stolpekonstruktion på den boligside, der vender mod carporten

- Det overdækkede areal må maksimalt være 15 m<sup>2</sup>
- Tag af pvc eller glas
- Sternbrædder som sternbrædder på beboelseshuset
- Træværket skal males i samme farver som husenes træværk
- Tagvand skal holdes på egen grund. Afløb for regnvand skal udføres, så bortledning, nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper
- Den enkelte andelshaver sørger selv for konstruktionstegninger, herunder evt. dokumentation for stabilitet, forankringer mv.
- Der henvises til vedtægternes bestemmelser om forandringer
- Bestemmelserne i Bygningsreglementet skal overholdes og fremtidige byggesager skal godkendes af både andelsboligforeningens bestyrelse og af Viborg Kommune
- Andelshaveren afholder udgifter til vedligeholdelse og evt. merudgifter, som overdækningen medfører ved f.eks. udskiftning af tag på andelsboligen

#### **Ansøgning om tilladelse til etablering af sekundær bebyggelse.**

Ifølge BR-18 skal der for rækkehuse som vores, søges om byggetilladelse til opførelse af sekundær bebyggelse, når det samlede areal overstiger 20 m<sup>2</sup>.

Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Alle husene har allerede en carport på min. 19 m<sup>2</sup>, hvorfor der i alle tilfælde skal søges om byggetilladelse. Byggetilladelsen skal søges elektronisk på Viborg Kommunes hjemmeside under selvbetjening i Byg og miljø.

Det er som bekendt andelsboligforeningen, der ejer bygningerne.

Der er ifølge sagsbehandler i Teknik og miljø to muligheder:

1. Foreningens bestyrelse søger byggetilladelsen under foreningens cvr nr.
2. Den pågældende andelshaver søger byggetilladelsen med fuldmagt fra bestyrelsen under eget cpr nr.

Bestyrelsen har besluttet, at vi i foreningen følger mulighed 2 beskrevet nedenfor.

Procedure ved ansøgning om byggetilladelse

1. Andelshaveren sender en ansøgning til bestyrelsen med beskrivelse af den planlagte tilbygning og relevante tegninger (beliggenhed, konstruktion mv.)
2. Bestyrelsen behandler ansøgningen ud fra de retningslinjer, der er beskrevet i foreningens vedtægter og evt. senere generalforsamlingsbeslutninger.
3. Hvis bestyrelsen ikke kan godkende ansøgningen, meddeles dette andelshaveren med en skriftlig begrundelse.
4. Hvis bestyrelsen godkender ansøgningen, udarbejdes en fuldmagt, som underskrives og sendes til andelshaveren.
5. Ved ok fra bestyrelsen ansøger andelshaveren via Viborg Kommunes hjemmeside.
6. Som et led i processen vedlægges fuldmagten fra bestyrelsen
7. Når projektet er færdiggjort, skal det færdigmeldes via Byg og miljø
8. Kommunen ændrer herefter oplysningerne i BBR-registret.

#### **Til orientering i henhold til gældende bygningsreglement:**

- Åbne overdækninger medregnes ikke i bruttoetagearealet
- Lukkede overdækninger medregnes i bruttoetagearealet
- Ved carporte medregnes det areal, der overstiger 20m<sup>2</sup> i bruttoetagearealet
- Evt. fælleshus medregnes ikke i bruttoetagearealet