

Vedtægter

for

”Andelsboligforeningen Moesbakken”

§ 1.

Navn og hjemsted:

stk. 1.

Foreningens navn er Andelsforeningen Moesbakken.

stk. 2.

Foreningens hjemsted er i Syddjurs Kommune.

§ 2.

Formål:

Stk. 1.

Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen Moesbakken, matr. Nr. 4 md Rønne by, Bregnet.

§ 3.

Medlemmer:

Stk. 1.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 2

Som andelshaver kan endvidere med, bestyrelsens godkendelsen, optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er vederesolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salge, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 3.

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

Stk. 4

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

Stk. 5

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraflyttet i henhold til § 11 stk. 2 .

Boligen kan fremlejes fra forældre til et barn, og omvendt i henhold til § 11 stk. 3.

§ 4.**Indskud:****Stk. 1**

Indskud ved indflytning 1 august 2002 udgør et beløb svarende

Bolig nr. 1-3-5-7-13-15-17-19-21-23-29-31-33-35 Kr. 229.326,00 pr. bolig

Bolig nr. 9-11-25-27 Kr. 263.842,00 pr.
bolig

§ 5.**Hæftelse:****stk. 1.**

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser, 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 håndpant 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 hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Andel:

stk. 1.

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

stk. 2

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

stk. 3.

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 i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1 litra A-E. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

stk. 4.

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

§ 7.

Boligaftale:

stk. 1.

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

stk. 2.

Kommunalbestyrelsen og andelsboligforeningens bestyrelse kan tillade, at der på ejendommene drives virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde under forudsætning af:

- a) at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- b) at virksomheden efter skøn drives sådan, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- c) at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
- d) at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 8.**Boligafgift:****stk. 1.**

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

stk. 2.

Boligafgiftens størrelse fastsættes forholdsmæssigt i forhold til antal kvadratmeter, som den enkelte andelshaver har brugsret til.

2.A

Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandaflledning, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles lige ledes forholdsmæssigt efter antal kvadratmeter, jfr. ovenfor.

2B.

Den resterende del af andelsboligforeningens udgifter fordeles i forbindelse med fastsættelse af boligafgiften med lige store beløb pr. bolig.

2C

Andelshavernes forbrug af vand, varme og el er ikke omfattet af boligafgiften.

Stk. 3

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

§ 9.**Vedligeholdelse****stk. 1.**

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

stk. 2.

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

stk. 3.

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

stk. 4.

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Udestuer vedligeholdes dog alene af den enkelte andelshaver. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

stk. 5.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

§ 10.

Forandringer:

stk. 1.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

stk. 2.

Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen

Stk 3

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

stk. 4.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk 5

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

§ 11. Fremleje:

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 3

Stk.2.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig 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. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Stk. 3

De nuværende fremlejeaftaler, (forældrekøb nr. 5 og 11) fortsætter uændret. Ved fraflytning kan boligerne ikke igen fremlejes

Når disse boliger er fraflyttet, udgår dette afsnit.

§ 12.

Husorden:

Stk. 1

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m. v. jfr. dog stk.3

Stk. 2

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

Stk. 3

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret for husdyrhold.

§13. Overdragelse:

stk. 1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

stk. 2.

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

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigives, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver.
- C) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- D) Andre, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen
- E) Uanset foranstående bestemmelser i litra A til litra D, skal kommunalbestyrelsen i henhold til nuværende lovgivning tilbydes hver 10. bolig, der bliver ledig, og som søges overdraget. Kommunalbestyrelsens anvisningsret finder ikke anvendelse, hvis et husstandsmedlem efter vedtægten har krav på at fortsætte sit medlemskab eller overtage en andel og bolig. Endelig berøres andelshaverens adgang til at bytte bolig med en anden andelshaver eller lejer af en beboelseslejlighed ikke af anvisningsretten. Kommunalbestyrelsen skal inden for 2 uger efter modtagelsen af underretningen fra bestyrelsen efter pkt. 1 give meddelelse til andelsboligforeningen om kommunalbestyrelsen ønsker anvisningsret til den aktuelle bolig. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje. Ved opgørelsen af det antal boliger, som skal tilbydes kommunalbestyrelsen, ses bort fra boliger, som overdrages efter pkt. 2 og pkt. 3. Andelen af boliger, som kommunalbestyrelsen råder over, kan ikke på noget tidspunkt overstige 10 pct. af foreningens samlede antal boliger.