



Vedtægter
for
Bofællesskabet
KILEN

25. oktober 2016

Vedtægter for Bofællesskabet KILEN

<i>Navn og hjemsted</i>	3
<i>Formål</i>	3
<i>Medlemmer</i>	3
<i>Indskud</i>	4
<i>Hæftelse</i>	4
<i>Andel</i>	4
<i>Benyttelse af andelsboligen</i>	5
<i>Boligafgift</i>	5
<i>Vedligeholdelse</i>	6
<i>Forandringer</i>	7
<i>Fremleje</i>	8
<i>Husorden</i>	8
<i>Overdragelse</i>	9
<i>Pris</i>	10
<i>Fremgangsmåde</i>	12
<i>Ubenyttedeandelsboliger</i>	14
<i>Dødsfald</i>	14
<i>Samlivsophævelse</i>	15
<i>Opsigelse</i>	15
<i>Eksklusion</i>	15
<i>Generalforsamling</i>	16
<i>Indkaldelse m.v.</i>	17
<i>Flertal</i>	17
<i>Dirigent m.v.</i>	18
<i>Bestyrelse og fællesmøder</i>	18
<i>Bestyrelsesmedlemmer</i>	19
<i>Bestyrelsesmøder</i>	19
<i>Tegningsret</i>	20
<i>Administration</i>	20
<i>Årsrapport</i>	20
<i>Revision</i>	21
<i>Opløsning</i>	21
<i>Bilag I til vedtægter for Andelsboligforeningen " Bofællesskabet KILEN"</i>	22

Vedtægter for Bofællesskabet KILEN

§ 1

Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Bofællesskabet Kilen"
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Ballerup kommune.

§ 2

Formål

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 9 L Måløv by, Måløv, beliggende Østerhøj Bygade 131 - 171, i overensstemmelse med idégrundlaget, jf. det til nærværende vedtægter vedhæftede bilag I.

§ 3

Medlemmer

- (3.1) Som andelshaver kan med fællesmødets godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg jf. § 4.
- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med fællesmødets 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 videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, 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 og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på den interne venteliste, afgør fællesmødet frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

Indskud

- (4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til:
- Kr. 229.306,60 for boligtype A, nr. 149, 151, 157, 159, 161, 167, 169, 171
 - Kr. 202.598,40 for boligtype B, nr. 153, 155, 163, 165
 - Kr. 180.702,20 for boligtype C, nr. 141, 143
 - Kr. 156.400,00 for boligtype D, nr. 133, 135, 137, 139, 145
 - Kr. 228.584,80 for boligtype E, nr. 131.
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5

Hæftelse

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) 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.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens 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

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- (6.2) 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.
- (6.3) 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 pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

- (6.4) 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

Benyttelse af andelsboligen

- (7.1) En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Fællesmødet 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.
- (7.2) Foreningen kan efter fællesmødets bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- (7.3) Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (7.4) 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. Midlertidigt fravær kan normalt kun strække sig over to år.

§ 8

Boligafgift

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6 stk. 1.

- (8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- (8.4) Boligafgiften betales månedligt den første hverdag i måneden.

§ 9

Vedligeholdelse

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jfr. dog stk. 6. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.2) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- (9.3) Vedtages det på et fællesmøde at iværksætte forbedringer i ejendommen udført af andelshavere eller fremmede håndværkere, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- (9.4) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Fællesmødet kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- (9.5) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter fællesmødets vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.6) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1 – 5, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, el- og vandmålere, HPFI-relæ, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- (9.7) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen i samråd med fællesmødet kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget indenfor 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, jfr. § 20.

§ 10

Forandringer

- (10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, medmindre forandringen er godkendt af fællesmødet, inden den bringes til udførelse. Fællesmødet kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt fællesmødet skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan fællesmødet dog ikke nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til fællesmødet senest 5 uger inden de iværksættes.
- (10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan fællesmødet betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- (10.3) Vurderer fællesmødet at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1 4. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan fællesmødet gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør fællesmødet indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med fællesmødet, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.4) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre fællesmødet inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Fællesmødet kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt fællesmødet skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- (10.5) 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 fællesmødet. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

- (10.6) Fællesmødet er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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.
- (10.7) Alle ekstraudgifter som andelsboligforeningen pålægges i forbindelse med tilbygning/forandring skal afholdes af den andelshaver, der foretager forandringen.

§ 11

Fremleje

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2, 3 eller 4.
- (11.2) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med fællesmødets tilladelse. Tilladelsen 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 to år.
- (11.3) 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.
- (11.4) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af fællesmødet. Fællesmødet fastsætter nærmere bestemmelser om retten til at benytte fælles faciliteter.

§ 12

Husorden

- (12.1) Fællesmødet kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden.

§ 13

Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Generalforsamlingen 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.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) En person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen, se dog § 17.
 - B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en intern 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 i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C.
 - C) Andre, der indstilles af fællesmødet.
- (13.3) Varsling om fraflytning skal gives til bestyrelsen senest 3 mdr. før fraflytning til den 1. i en måned.
- (13.4) Såfremt fællesmødet inden 3 måneders fristen i overensstemmelse med § 13.3 har taget beslutning om, hvem der skal overtage andelen, kan overdragelsen finde sted inden den varslede fraflytning, såfremt den fraflyttende måtte ønske det.
- (13.5) Det påhviler fællesmødet at finde relevante emner til nye andelshavere efter de regler, der er opstillet i § 13, 2 B og C samt senest 14 dage efter varsel om fraflytning er modtaget. Så snart bestyrelsen modtager varsel om fraflytning, er bestyrelsen pligtig at indkalde til fællesmøde med kortest mulige varsel.
- (13.6) Såfremt fællesmødet konstaterer, at der ikke er relevante emner på den interne venteliste, pålægges bestyrelsen at indrykke annonce i dagbladene så hurtigt som muligt. Udgifter til annoncering deles ligeligt mellem andelsboligforeningen og den fraflyttende andelshaver.
- (13.7) Såfremt fællesmødet ikke inden 3 måneder efter modtagelsen af varsel om en andelshavers fraflytning har anvist en ny andelshaver, har den udtrædende andelshaver ret til selv at anvise den nye andelshaver. Den nye andelshaver skal dog godkendes af generalforsamlingen, jfr. § 13 stk. 1.

- (13.8) Såfremt 3 eller flere andelshavere har afgivet varsel om fraflytning udvides fællesmødets frist til at anvise de nye andelshavere til 6 måneder.
- (13.9) En andelshaver er uden fraflytning af andelsboligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- (13.10) Såfremt der ikke kan findes en erhverver til den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, 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 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisten efter § 13, stk. 2, litra B skal herefter tilbydes andelsboligen 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 ventelisten, når andelsboligen udbydes første gang til ventelisten, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14

Pris

- (14.1) Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.3. 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 fællesmødets generalforsamling 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 lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Reguleringsklausuler i overdragelsesaftaler kan ikke godkendes.

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 fællesmødet nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
 - C) Værdien af forbedringer af det til boligen hørende haveareal vedrører kun anlæggelse af terrasse og fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
 - D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) 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. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men som skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- (14.3) 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.
- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.
- (14.5) 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 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 fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

(15.1) 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.

(15.2) 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. 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.

(15.3) Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter, 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.

- (15.4) 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.
- (15.5) Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (15.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen 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, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. 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.
- (15.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-7, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede andelsboliger

- (16.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig aftalt overdragelse, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan generalforsamlingen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på.

Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13 stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på den interne venteliste afgør generalforsamlingen 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 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

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/samlever berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades en ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen overtages af afdødes børn. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af generalforsamlingen.
- (17.3) 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 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 4 – 8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- (17.4) Er andelsboligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 1 og 2 nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan generalforsamlingen 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 C og § 14 tilsvarende anvendelse.

§ 18

Samlivsophævelse

- (18.1) 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 helårsbeboelse.

(18.2) 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.

(18.3) 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 og 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

(19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene træde ud efter reglerne i §§ 13 - 18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 20

Eksklusion

(20.1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af generalforsamlingen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift 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, jfr. § 9 stk. 6.
- 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

- (20.2) Ekskluderes en andelshaver bestemmer fællesmødet, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning skal finde sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på den interne venteliste, afgør generalforsamlingen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- (20.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af boligen 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

- (21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen, der består af samtlige andelshavere.
- (21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb jf. § 30.1 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 til bestyrelsen, herunder af formand og kasserer.
 - 7) Valg af revisor.
 - 8) Eventuelt.
- (21.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22

Indkaldelse m.v.

- (22.1) 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. En ekstraordinær generalforsamling, som kun har optagelse af nye andelshavere på dagsordenen, kan indkaldes med 2 dages varsel.
- (22.2) 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.
- (22.3) 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.
- (22.4) 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.
- (22.5) Hver andel giver to stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

§ 23

Flertal

- (23.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2, eller 4. Dog skal altid mindst halvdelen af samtlige andele være repræsenteret.
- (23.2) Forslag om:
- vedtægtsændringer
 - husdyrhold
 - nyt indskud
 - regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgifterne
 - iværksættelse af forbedrings eller istandsættelsesarbejder af større

omfang eller henlæggelser hertil

-salg af fast ejendom

-optagelse af lån

-eksklusion af andelshavere

-optagelse af nye andelshavere

-foreningens opløsning

kan kun vedtages på en generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige andele er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af samtlige repræsenterede stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige andele repræsenteret, men opnås et flertal på mindst 4/5 af samtlige repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

(23.4) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

§ 24

Dirigent m.v.

(24.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

(24.2) Referatet om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen

§ 25

Bestyrelse og fællesmøder

(25.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingers og fællesmødernes beslutninger.

(25.2) Fællesmøder afholdes, når et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/6 af andelene forlanger det med angivelse af dagsorden.

(25.3) Fællesmøder indkaldes med 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for fællesmødet. Beslutninger tages ved simpelt flertal. Forslag, der har økonomiske konsekvenser, kan kun behandles af fællesmødet, hvis de foreligger skriftligt.

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer

- (26.1) Bestyrelsen består af en formand/forkvinde, en kasserer og yderligere op til 4 medlemmer, dog mindst 5 medlemmer.
- (26.2) Formanden/forkvinden og kassereren vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.
- (26.3) Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der beboer andelsboligen.
- (26.4) Bestyrelsesmedlemmer vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- (26.5) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden indkaldes til et fællesmøde, der udpeger et nyt bestyrelsesmedlem. Det nye bestyrelsesmedlem indtræder for tiden ind til næste ordinære generalforsamling.

§ 27

Bestyrelsesmøder

- (27.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden/forkvinden efter behov, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer dette.
- (27.2) 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.
- (27.3) Der skrives referat af bestyrelsesmøderne. Referaterne er tilgængelige for de øvrige andelshavere.
- (27.4) Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Står stemmerne lige, bortfalder forslaget. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

Tegningsret

- (28.1) Foreningen tegnes af formanden/forkvinden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29

Administration

- (29.1) 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.
- (29.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.
- (29.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos foreningens kasserer skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift af foreningens kasserer. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- (29.4) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30

Årsrapport.

- (30.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er fra den 1. juli til den 30. juni.
- (30.2) 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 note til årsrapporten.
- (30.3) Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter fællesmødets 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.

§ 31

Revision

(31.1) Generalforsamlingen vælger en professionel revisor, der har tegnet en ansvarsforsikring, til at revidere årsrapporten. Revisor skal være uafhængig og have kendskab til de specielle forhold, der er gældende for andelsboligforeninger. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

§ 32

(32.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33

Opløsning

(33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

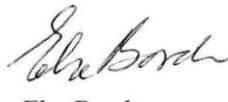
(33.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på Kilens ordinære Generalforsamling den 25. oktober 2016.

I bestyrelsen:



Ole Hovmand
Formand



Else Borch
Kasserer



Henrik Wolgast



Jonas Johansen



Erik Rung

Bilag I til vedtægter for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen

Idégrundlag:

Bofællesskabet skal søge at kombinere fordelene ved individuelle boliger med fordelene ved mere kollektive boformer. Hovedideen er at skabe såvel de indholdsmæssige som de praktiske rammer for både individuelle og fælles aktiviteter beboerne imellem.

Beboerne skal forpligte sig til at deltage aktivt i bofællesskabet. Det er alles ansvar og opgave at medvirke til at fællesskabet fungerer bedst muligt, men alle forventes ikke at indgå fællesskabet på samme aktivitetsniveau til enhver tid.

Der skal skabes muligheder for udøvelse af et forpligtende aktivt samvær, der skal fungere som gensidig, social og menneskelig støtte for fællesskabets beboere.

Vi ønsker et bofællesskab, som i sin fysiske udformning og i kraft af beboernes holdning giver mulighed for

- et tættere og mere forpligtende samvær end det der er lagt op til i traditionelt almennyttigt boligbyggeri og parcelhusbyggeri, men dog ikke så tæt som i kollektiver,
- et bredere socialt netværk end det man har som enlig eller par,
- et større fællesskab omkring de praktiske opgaver og dermed mere fritid,
- at skabe nogle fælles traditioner for os selv og vore børn, som vi kan stå inde for, og som betyder noget for os,
- en daglig udfordring til vores sociale forståelse og tolerance og krav til os om ansvarlighed for hinandens ve og vel,
- at lære at bearbejde konflikter mellem enkeltpersoner og grupper i fællesskabet på en åben og rationel måde,
- et fleksibelt boligmiljø, hvor det i højere grad er muligt at blive i miljøet, selv om sammensætningen i den enkelte familieenhed ændres,
- at børnene i kraft af den daglige kontakt med mange voksne får en større tryghedscirkel og endelig,
- at være et udgangspunkt for udadvendte aktiviteter i forhold til lokalområdet.

Ballerup, d. 15. februar 1987

Torben Heinrich

Ebbe Brems

Dorthe Grahn

Ester Tindborg

Per Fibæk Laursen

Jon Andersen

Jens Jensen

Erik Rung