

J. nr. 8.011

VEDTÆGTER

for
A/B Rappendam Have

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er: A/B Rappendam Have
Foreningens hjemsted er Frederikssund Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at eje og drive bebyggelsen med 13 andelsboliger og 1 fælleshus opført på ejendommen matr. nr. 5 U Jørlunde by, Jørlunde, beliggende Rappendam Have 1-16, 3550 Slangerup udelukkende for seniorer.

Medlemmer:

§ 3.

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver person der er fyldt 50 år, der samtidig med medlemskabet overtager brugsretten til og flytter ind i en andelsbolig i foreningens bebyggelse. Et medlem må ikke ved indflytning eller senere have husstandsmedlemmer under 50 år. Generalforsamlingen kan give dispensation for denne bestemmelse.

Stk. 2. Et nyt medlem skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 3. Hvert medlem må kun have brugsret til én andelsbolig og er forpligtet til at benytte denne, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 4.

Andelsindskuddet er ved foreningens køb af ejendommen fastsat til:

Andelsbolig på 90 m²: kr. 380.080,70 incl. indskud fælleshus

Andelsbolig på 110 m²: kr. 446.765,40 incl. Andelsindskud fælleshus

Stk.2. Ved en senere overdragelse kan der ud over indskuddet forlanges betaling for tillæg, dog således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der lovligt kan godkendes, jfr. § 20.

§ 5.

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk.2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller lån i pengeinstitut, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter foreningens medlemmer kun personligt og solidarisk for denne

pantegæld, såfremt pantekreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

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

§ 7.

Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14 m.fl. eller ved tvangssalg i overensstemmelse med andelsboliglovens til enhver tid gældende regler, p.t. lovens § 6 b.

Stk. 2. Bestyrelsen kan i samråd med administrator notere transport fra en andelshavers pengeinstitut i forbindelse med andelshaverens lån til andelsindskud.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven på følgende betingelser:

- a) Långiver skal underrette foreningen, såfremt andelshaveren i væsentlig grad misligholder lånets vilkår.
- b) Andelshavere, der ønsker at belåne deres andelsboliger skal betale gebyrer og andre foreningsomkostninger, som er forbundet med pantsætningen, f.eks. forespørgsler fra lågivere, fremsendelse af foreningsoplysninger og foreningsdokumenter, forespørgsler til Andelsbogen, afregning af andelsindskuddet ved fraflytning samt ekstraordinære værdiansættelser af andelens (pantets) værdi og lignende udgifter, som foreningen og/eller administrator påføres.

Boligaftale og boligafgift:

§ 8.

Foreningen kan med hvert enkelt medlem oprette en boligaftale om andelsboligens brug m.v. Såfremt der ikke oprettes boligaftale, henvises til lejelovens almindelige regler for lejere, såfremt nærværende vedtægter ikke foreskriver andet.

§ 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Vedligeholdelse m.v.:

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse og udskiftning af fælles forsyningsledninger, isolering på loft, centralvarmeanlæg og udskiftning af udvendige døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele, som f. eks. udskiftning af køkkenborde og gulve. Endelig omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt sædvanlige forringelser, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder parkeringsarealet.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foranlediget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få adgang til andelsboligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne rent faktisk er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den af bestyrelsen fastsatte frist, kan foreningen foranledige vedligeholdelsesarbejderne udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes fra foreningen efter reglerne i § 23. I tilfælde af eksklusion kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer:

§ 11.

Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog neden for.

Stk.2. Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen

Stk.3. Inden forandringen udføres skal den anmeldes til bestyrelsen. Forandringer, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Stk.4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Fremleje:

§ 12.

En andelshaver kan kun med bestyrelsens tilladelse fremleje andelsboligen helt eller delvist i max 2 år.

Bestyrelsen skal godkende fremlejeren og betingelserne for lejemålet.

Bestyrelsen eller administrator udarbejder fremlejeaftalen. Omkostningerne hertil deles mellem andelshaveren og fremlejetageren.

Husorden:

§ 13.

Generalforsamlingen kan til enhver tid og bindende for alle medlemmer fastsætte regler om husorden, husdyrhold m.v.

Stk.2. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Der er vedtaget husorden for:

- Husfarver (bilag 1)
- Beplantning (bilag 2)
- Fælleshus (bilag 3)
- Vedligehold (bilag 4)
- Husdyrhold (bilag 5)
-

Overdragelse af andelen:

§ 14.

Anmodning om udtræden af foreningen skal ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Evt. indstilling af køber jf. d. er bindende og kan ikke ændres.

Fortrinsret til at overtage andel skal gives i følgende rækkefølge:

- a. Til ægtefælle eller samlever, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Til andelshavere, som er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen.
- c. Til personer, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen.
- d. Til en person, der indstilles af andelshaveren.

Stk.2. Generalforsamlingen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 4 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk.3. Er der oprettet en venteliste, har generalforsamlingen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 4 uger fra pris på forbedringer er endeligt afgjort. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til generalforsamlingens godkendelse efter stk.2.

§ 15.

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer generalforsamlingen, hvem der skal overtage andelsboligen samt de vilkår, overtagelsen skal ske på. Herefter sker afregning i henhold til § 22

§ 16.

En andelshaver er uden fraflytning af sin bolig berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af generalforsamlingen. Eventuel nægtelse af godkendelsen skal begrundes skriftligt og senest 4 uger efter at anmodning om overdragelsen er fremsat.

Dødsfald:

§ 17.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.

Stk.2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskabet af foreningen, har denne ret til, efter reglerne i par. 14 at indstille, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk.3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk.1 og 2, skal der gives fortrinsret i følgende rækkefølge:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved andelshaverens død.
- c. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

Stk.4. Ved overdragelse efter stk.3. finder reglerne i § 14 tilsvarende anvendelse.

Stk.5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse:

§ 18.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskabet af foreningen og dermed ret til beboelse af andelsboligen.

Stk.2. Foranstående regel finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samliv i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse:

§ 19.

En andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen, men kan alene udtræde ved overdragelse af andelen i henhold til bestemmelserne om overdragelse af andelsboliger, der fremgår af nærværende vedtægt.

Prisfastsættelse af andel:

§ 20.

Andelens værdi skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk.2. Bestyrelsen kan ikke godkende et beløb, der er større end fastsat efter nedenstående retningslinjer:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris. Revisor kontrollerer, at den aftalte værdi er lovlig.
- b. Værdien af individuelle forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller usædvanlig mangelfuld beregnes et tillæg respektive nedslag under hensyn hertil.

Stk.2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget ansættes til værdien i fri handel. Den nye andelshaver har ikke pligt til at overtage løsøret.

Stk.3. Fastsættelse af prisen for individuelle forbedringer, særligt tilpasset inventar og eventuelt løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan bestemme, at forbedringer m.v. skal vurderes af en uvildig, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Udgiften til en sådan vurdering deles mellem sælger og køber.

Stk.4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 21.udgår

§ 22

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere følgende til køber: I det omfang materialet allerede ligger opdateret på foreningens hjemmeside henvises hertil:

- Vedtægter, opdaterede med alle bilag, herunder husorden
- Seneste godkendte årsregnskab vedhæftet nøgleoplysningsskema 1
- Senest godkendte budget
- Referat fra alle generalforsamlinger og andre beboermøder møder afholdt de seneste 12 måneder før overdragelsesdagen
- Specifikation af andelens pris, herunder opgørelse over forbedringer mv.
- Revisors kontrolberegning af andelsværdi
- Energimærke
- Nøgleoplysningsskema 2, samt evt nøgleoplysningsskema 3, såfremt der er sket væsentlige ændringer i oplysningerne i skema 1 inden salget.
- Kopi af andelsboliglovens §§ 5, 15, stk 1, og 16, stk 1 og 3
- Dokument om købers fortrydelsesret (underskrives af køber inden salgsaftalen)

Stk.2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet formular. Bestyrelsen kan endvidere forlange, at overdragelsen praktisk gennemføres af befuldmægtiget. Endelig kan bestyrelsen forlange, at bestyrelsen eller administrator udarbejder overdragelsesaftale m.v. Alle foreningens udgifter i forbindelse med overdragelsen deles ligeligt mellem køber og sælger.

Stk.3. Overdragelsestallet skal senest 6 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 6 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk 4. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender – provenuet

først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Afregning til den fraflyttende andelshaver skal ske senest 6 hverdage efter overtagelsesdagen med mindre særlige forhold ikke gør dette muligt. Særlige forhold kan være afregning til rettighedshavere o.l.

Stk.5. Snarest muligt efter overtagelsen skal køber gennemgå boligen med henblik på at konstatere eventuelle mangler ved boligen. Reklamationer over evt. mangler skal meddeles sælger skriftligt senest 2 uger efter overtagelsesdagen. Bestyrelsen og/eller administrator orienteres med en kopi af reklamationen.

Stk.6. Forlanger køber prisnedslag for mangler ved boligen, kan bestyrelsen, såfremt kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb til dækning af mangelens udbedring, således at beløbet først udbetales, når det ved voldgift eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer.

Eksklusion:

§ 23.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, skyldig boligafgift eller andre ydelser, der er pligt til at betale. Bestyrelsen skal fremsætte skriftligt påkrav om restancen, der herefter skal berigtiges senest 3 dage efter at påkravet er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
3. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
4. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.
5. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller lån i pengeinstitut, som foreningen har kautioneret for.

Stk.2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere i henhold til reglerne i nærværende vedtægt.

Generalforsamlinger:

§ 24.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Dagsordenen skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, bestyrelsens forslag til andelskroneværdi samt eventuel revisionsberetning
4. Forelæggelse og vedtagelse af budget samt beslutning om boligafgift
5. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelse
7. Evt. valg af administrator
8. Valg af ekstern revisor

9. Eventuelt

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

§ 25.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel. Ved indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger kan der om nødvendigt indkaldes skriftligt med 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk.2. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendte med, at forslaget kommer til behandling.

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

Stk.4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver, jfr. dog stk. 5.

Stk.5. En andelshaver kan kun bære én fuldmagt fra en anden andelshaver. Fuldmagtens gyldighed betinges af, at fuldmagtsgiveren skriftligt har angivet, hvem der skal stemmes på, eller hvad der skal stemmes for eller imod.

§ 26.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført neden for i stk. 2. Dog skal mindst 1/3 af foreningens medlemmer altid være til stede.

Stk.2. Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
- c. Beslutning om ekstraordinære udgifter
- d. Salg helt eller delvist af foreningens ejendom
- e. Vedtægtsændringer
- f. Foreningens opløsning

kræver, at mindst halvdelen af medlemmerne er tilstede og at mindst 2/3 af de tilstedeværende medlemmer stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne tilstede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 27.

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og af hele bestyrelsen. Referatet sendes eller omdeles til andelshaverne hurtigst muligt efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen:**§ 28.**

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre de på generalforsamlingen trufne beslutninger.

§ 29.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Bestyrelsens formand vælges på generalforsamlingen, hvorimod bestyrelsen selv konstituerer sig med næstformand, sekretær og evt. kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Stk.2. Valgbar til bestyrelsen og suppleant for denne er andelshavere og deres myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk.3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Suppleanter vælges for et år ad gangen, og genvalg kan finde sted.

Stk.4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 30.

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

Stk.2. Der tages referat fra bestyrelsesmøderne. Referater underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i det pågældende bestyrelsesmøde.

Stk.3. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk.2. Bestyrelse er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er til stede, herunder formanden eller næstformanden.

Stk.3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens, eller i hans forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Tegning af foreningen:

§ 32.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration:**§ 33.**

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå foreningens sædvanlige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen bemyndiges til at træffe nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk.2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens og foreningens administration i henhold til nedenstående regler.

Stk.3. Bestyrelsen konstituerer sig med en kasserer.

Stk.4. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan alene ske ved underskrift fra mindst to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger skal ske direkte til foreningens særskilte konto. I forbindelse med overdragelse af andele indsættes indbetalinger på en særskilt konto for den enkelte overdragelsessag.

Stk.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen kan foreningen tegne en kautionsforsikring.

Regnskab og revision:**§ 34.**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, såfremt en sådan er valgt.

Stk.2. I forbindelse med forelæggelse af årsregnskabet på den ordinære generalforsamling stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Forslaget anføres som note til årsregnskabet.

Stk.3. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31.12. i det år andelshaverne flytter ind.

§ 35.

Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal være uafhængig og have kendskab til de specielle forhold, der er gældende for andelsforeninger.

Revisor skal have revisoransvarsforsikring.

Generalforsamlingen kan til en hver tid afsætte revisor.

Stk.2. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 4 dage før den ordinære generalforsamlings afholdelse.

Opløsning:**§ 36.**

Foreningens opløsning sker ved likvidation gennem to af generalforsamlingen valgte likvidatorer.

Stk.2. Efter realisation af foreningens aktiver og efter betaling af foreningens gæld deles den

resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andelsstørrelse.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 1. december 2000

- og med ændringer af § 2, 3, 7, 21 og 22 på ordinær generalforsamling den 28. februar 2005

- og med tilføjelse til § 4 stk.2 på ordinær generalforsamling den 23. februar 2007

- og med ændringer § 1, § 13 stk. 2, § 25 stk. 5 og § 29 stk. 1 på ordinær generalforsamling den 18. februar 2011

- og med ændringer til § 10 og § 14 stk. 2 på ordinær generalforsamling den 17. februar 2012

- og med ændring af § 10 stk.1 på ordinær generalforsamling den 15. februar 2013

- og med ændringer på ordinær generalforsamling den 25. april 2014 i §2 - §3 stk.1 - §14 stk. 1-3 - §16 - §20 stk. 1-4 og §22 stk. 1-6. og §21 udgår.

- og med ændringer af §4 stk. 2 og bortfald af §7 stk. 4. på ordinær generalforsamling 17. februar 2017.

-og med af ændring af §35 og §29 stk.1 på ordinær generalforsamling 22. februar 2019

Som dirigent:

Per Madsen

I bestyrelsen:

Peder Christensen

Lennart Funch

Arne Holte

Husorden for A/B Rappendam Have.

Bilag 1: Husfarver:

Vedttaget sammen med vedtægt 1. december 2000

Husfarver må ikke ændres uden bestyrelsens godkendelse.

Bilag 2: Retningslinier for udendørs nyetableringer i Rappendam Have.

Godkendt på beboermøde i Rappendam Have. 7. december 2004

Erstatter tidligere godkendte retningslinier af 13. august 2004.

NB: På mødet den 7. december blev der givet tilsagn om, at man henvender sig til nærmeste nabo/naboer, før man påbegynder etableringer i henhold til nedennævnte retningslinier.

Overordnet gælder følgende:

- At alle andelshavere i en andelsboligforening har en demokratisk ret til at have indflydelse på udvendige forandringer på foreningens ejendom
- At i følge Rappendam Haves vedtægt § 11, skal alle udvendige forandringer godkendes af bestyrelsen

Med baggrund i ovenstående gælder følgende ”spilleregler” ved nyetablering/ændringer af udendørs forhold i Rappendam Have:

- Den enkelte andelshaver kan beplante omkring egen bolig i henhold til beskrivelserne i havearkitekt Mette Winther’s **beplantningsplan med plantelister og farvebilag af 3. november 2004 – med følgende ændringer:**

- At afstandskriterium for beplantning overalt er max 1 meter i relation til hus/terrasse
- At beplantningen ikke omfatter træer
- Der er krav om egen vedligeholdelse – og af hensyn til græsslåning skal der beplantes i rette linier.
- Med **afstandskriterie på max 1 meter** kan der i tilknytning til bolig/terrasse opsættes mindre plantekasser, der skal fremstå i samme farve som andelsboligen.
- Alle øvrige nyetableringer af bygningsmæssig karakter skal godkendes af bestyrelsen efter indsendt ansøgning.

Bilag 3: Retningslinier for brug af fælleshus i Rappendam Have

Vedttaget 26. juni 2003 – revideret på generalforsamling 23. februar 2007

Tilføjelse på beboermøde 2. december 2008

Revideret på generalforsamling 20. februar 2009

Afsnit ”Reservation” ændret på beboermøde 25. oktober 2011

Afsnit ”Reservation” og ”Administratorrollen” på generalforsamling 15. februar 2013

Almindelige regler for benyttelse:

Kun medlemmer kan reservere fælleshuset til arrangementer og overnatning. Formål med benyttelse og deltagelse i arrangementer, skal have en direkte tilknytning til Rappendam's medlemmer, og i alle arrangementer skal der deltage mindst en andelshaver.

Reservation:

Sker efter ”først til mølle princippet”. Bestilling foretages via mail/tlf./seddel i postkasse til administrator p.t. John Henriksen, der sørger for, at kalender på hjemmeside og fælleshus er ajourført. Reservation af fælleshuset til arrangementer er uden soverummet, og går forud for reservationer og benyttelse af soverummet til overnatning.

Ved overnatning rømmes inden kl. 12. Er huset beboet, placeres ”overnattende gæster” skilt ved fælleshusets hoveddør/ indgang.

Note: Såfremt anden beboer ønsker overnatningsmulighed, når fælleshuset er optaget, rettes henvendelse til andelshaveren - som har lejet fælleshuset -for nærmere aftale

Afregning:

For fælleshuset med alle faciliteter i tidsrummet fra kl. 9 på reservationsdagen til næste morgen kl. 9 betales kr. 350 pr. døgn både med/uden gæster – omfatter såvel medlemmer som deres børn. Ved afholdelse af møde betales kr. 100.

Benyttelse af fælleshuset for andre i henhold til retningslinier, betales der ligeledes kr. 350.

Benyttes alene faciliteter til overnatning betales kr. 50.

Afregning foretages via netbank til konto reg. 2232 - 0716 480 712 (Nordea) eller om nødvendig kontant til administrator for fælleshuset (p.t. John Henriksen), senest 8 dage efter benyttelsen.

Ansvar:

Medlemmet, der har reserveret, står for oprydning, rengøring, udluftning, slukning og formidler besked til vicevært/fælleshusudvalg om mangler, skader etc.

Ved fællesarrangementer fordeles ansvar efter tur (udarbejdet liste) på de enkelte andelsboliger.

Viceværtrollen:

Hvert hus har en måneds turnus som vicevært.

Det skal fremgå af opslagstavlen, hvem der er vicevært.

Viceværten kontrollerer forhold om driften, check af gasfyr, ventilation m.m.

Efter behov afvasker vicevært såvel udvendige- som indvendige vindueskarme mindst en gang i funktionsperioden – tillige overflade på terrasserækværk.

Administratorrollen/fællesudvalg:

De modtagne beløb kan benyttes til indkøb af nødvendige hjælpemidler i fælleshuset.

Administrator fører et selvstændigt regnskab, der forelægges og godkendes på den årlige generalforsamling.

Opslagstavlen i fælleshuset:

Her skal det fremgå/findes:

Reservationskalender, og hvem der er vicevært.

Idé- eller mangelliste, kan også vise fødselsdage/flagdage, indkøbsforslag, behov for reparationer m.m.

Bilag 4: Generelle retningslinier for vedligehold i Rappendam Have.

Vedtaget i vedtægt 1. december 2000

Oversigtsskema for vedligehold vedtaget på bestyrelsesmøde 11. oktober 2007.

Ændret på Generalforsamling 17. februar 2012.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse og udskiftning af fælles forsyningsledninger, isolering på loft, centralvarmekedel og udskiftning af udvendige døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele, som f. eks. udskiftning af køkkenborde og gulve. Endelig omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt sædvanlige forringelser, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder parkeringsarealet.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foranlediget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få adgang til andelsboligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne rent faktisk er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den af bestyrelsen fastsatte frist, kan foreningen foranledige vedligeholdelsesarbejderne udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes fra foreningen efter reglerne i § 23. I tilfælde af eksklusion kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Bilag : Oversigtsskema:

	Andelshaver udskiftning	Andelshaver vedligehold	Andelsbolig- Forening udskiftning	Andelsbolig- Forening vedligehold
Lofter/vægge/kip	+	+		
Loftrum/isolering			+	+
Gulve	+	+		
Døre/vinduer		+	+	
Rudeglas	+	+		
Sålbænke		+	+	
Tagbelægning			+	+
Tagrender		+	+	
Afløbsledninger/rør/jord			+	+
Centralvarmeanlæg			+	+
Vvs-installationer	+	+		
El-installationer	+	+		
Maling/udvendige overflader				+
Maling/indvendige overflader		+		
Garage/carport	+	+		
Garageport	+	+		
Redskabsrum	+	+		
Terrassegulv/rækværk	+	+		
Udendørs fliseareal	+	+		
Vægfliser	+	+		
Køkken/garderobeskabe	+	+		
Hvidevarer	+	+		
Sanitet	+	+		
Central støvsuger	+	+		
Genvexanlæg	+	+		
Brændeovn	+	+		
Spa-bad	+	+		
Fælleshus (alt)			+	+
Grønne fællesarealer			+	+
Fællesvej			+	+
Nøgler	+	+		

Bilag 5: Husdyrhold.**Vedtaget på generalforsamling 19. februar 2010.**

Det er ikke tilladt at holde hund eller kat i Rappendam A/B. Bestyrelsen kan give dispensation for ovennævnte husorden. Har andelshaveren fået tilladelse, må hund eller kat ikke være til gene for andre andelshavere i Rappendam Have, og ejeren er forpligtet til at holde hunden i snor på A/B Rappendams arealer”.

Eksisterende hunde i Rappendam Have må bibeholdes.

Det bemærkes, at det er bestyrelsens intention, at der gives dispensation ved en rimelig/fornuftig ansøgning

**Godkendte retningslinier for administration af ekstern venteliste i A/B Rappendam
Vedttaget på bestyrelsesmøde 2. juni 2018:**

1. Tilmelding skal foretages via A/B Rappendams hjemmeside
2. Er der mere end 10 ansøgere lukkes ventelisten
3. Prioritering er bestyrelsens indstilling – og ikke listens rækkefølge
4. En gang årligt forespørges ventelistens ansøgere om fortsat ønske om optagelse ventelisten
5. Ved fortsat ønske om optagelse på ventelisten betales kr. 100 for et år.
6. Udpeget person af bestyrelsen ajourfører ventelisten ,der løbende informerer bestyrelsen.