



Vedtægter for
Andelsboligforeningen Plantagen

September 2012

Dette er vedtægterne for andelsforeningen Plantagen, der blev startet som andelsbofællesskab i nybyggede ejendomme ned til det gamle Suså-løb ved Næstved og Karrebæk Fjord i 1989. Foreningens ejendomme består af 12 enfamilieboliger og et fælleshus med storkøkken og spiseplads til 40-50 personer. Grundstammen i foreningens hverdag er en madordning i foreningens fælleshus samt en arbejdslørdag 10-11 måneder om året, hvor foreningens ejendom og 10.000 kvm. park og køkkenhave bliver passet og vedligeholdt. Hertil kommer skiftende arrangementer i løbet af året. Plantagens Vedtægter tager afsæt i ABFs Standardvedtægter (Andel Boligforeningernes Fællesrepræsentation) i bestemmelser om økonomi, andele, forpligtelser og drift. Som Bofællesskab har Plantagen tilføjelse og ændringer i paragrafferne om optagelse og medlemskab i foreningen samt en tilføjelse om fællesmøder.

§ 1 Navn og hjemsted	2
§ 2 Formål	2
§ 3. Medlemmer	2
§ 4. Indskud	3
§ 5. Hæftelse	3
§ 6. Andel	4
§ 7. Boligaftale	4
§ 8. Boligafgift	5
§ 9. Vedligeholdelse	5
§ 10 Forandringer	6
§ 11. Fremleje	7
§ 12. Husorden	7
§ 13. Overdragelse	8
§ 14. Overdragelsessum	9
§ 15. Fremgangsmåde	10
§ 16. Garanti for lån	11
§ 17 Ubenyttede boliger	12
§ 18. Dødsfald	12
§ 19. Samlivsophævelse	13
§ 20. Opsigelse	13
§ 21. Eksklusion	13
§ 24 Indkaldelse m.v.	15
§ 25 Flertal	15
§ 26 Dirigent m.v.	16
§ 27 Bestyrelse	16
§ 28 Bestyrelsesmedlemmer	16
§ 29 Møder	17
§ 30 Tegningsret	18
§ 31 Administration	18
§ 32 Regnskab	19
§ 33 Revision	19
§ 34	19
§ 35 Opløsning	20
Bilag nr. 1	21
Bilag nr. 2	23

§ 1 Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bofællesskabet Plantagen
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Næstved kommune.

§ 2 Formål

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 13 b, Åderup beliggende i Næstved.
- (2.2) Foreningen er et bofællesskab, hvor boliger, fælleshus og fællesareal udgør rammerne for en samlivsform, der skal være et alternativ til den traditionelle familieenhed. Intentionerne bag og retningslinjerne for bofællesskabet er nærmere beskrevet i bilag nr. 1 til disse vedtægter.

§ 3. Medlemmer

- (3.1.) I overensstemmelse med disse vedtægters bilag nr. 2: "Procedure ved overdragelse af andel" kan som medlem optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Et nyt medlem kan kun godkendes, såfremt det tilkendegiver at ville indgå i bofællesskabet i overensstemmelse med § 2 stk. 2. Bestemmelserne gennemgås på udvælgelsessamtalen, så vedkommende bliver sat ind i hvad fællesskabet i Plantagen indebærer.
- (3.3) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse 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 videresolgt. 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 salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- (3.4)

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

(3.5)

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

(3.6)

Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4. Indskud

(4.1)

Indskuddet udgør et beløb svarende til:

A) for boligtype 95: 177.513 kr.

B) for boligtype 78: 145.747 kr.

C) for boligtype 60: 112.113 kr.

Indskuddenes størrelse er beregnet pr. 28.03.90.

(4.2)

Indskuddet skal indbetales kontant.

(4.3)

Ved en senere overdragelse betales udover indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, dér kan godkendes efter § 14.

§ 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 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.

(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)

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

(6.3)

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 er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1, litra A-D. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring 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. 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.

(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. Boligaftale

(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, jvf dog § 7.2

(7.2)

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

(7.2)

Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i boligen og benytte andelsboligen som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

- (7.3) En andelshaver må kun benytte en andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende grundet sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold og lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade boligen til et familiemedlem eller et medlem af husstanden. Andelsboligen kan også fremlejes efter bestemmelserne i § 11

§ 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 boliger

Fastsættes efter følgende principper:

A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

B) Den resterende del af boligafgiften herunder udgifter til renovation, afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer, vedligeholdelse og fornyelse vedrørende Fælleshuset, fordeles med lige store beløb pr. bolig

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

§ 9. Vedligeholdelse

(9.1)

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbs-ledninger og bortset fra udskiftning og reparation af hoved- og bagdøre, låse, samt vinduer og udvendige døre i det oprindelige byggeri. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også udskiftning af gasfyr og eventuelle nødvendige udskiftninger af indvendige bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

- (9.2) 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.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af fælleshus, bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10 Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Fællesskabet/fællesmødet 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.
- (10.2) 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. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- (10.3) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- (10.4)

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

(10.5)

Fællesmødet 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

(11.1)

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med foreningens tilladelse. Foreningen skal endvidere godkende fremlejeteren og betingelserne for fremlejemålet.

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

(11.2)

En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremleje-teringen og betingelserne for fremlejemålet.

(11.3)

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 12. Husorden

(12.1)

Fællesmødet kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2)

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

(13.3)

En andelshaver er dog altid berettiget til at holde førerhund, selv om de øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

§ 13. Overdragelse

(13.1)

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.

(13.2)

Fortrinsret til at overtage 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, søskende, 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 frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2 litra D.
- C) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen.

(13.3)

På foreningens årlige generalforsamling nedsættes et udvalg på 3 medlemmer, som skal være det fraflyttende medlem behjælpelig med at finde en overtager til boligen efter § 13 stk. 2 pkt. B og C og samtidig sikre, at overdragelsen til den nye bofælle sker i overensstemmelse med §§ 2 og 3. Udvalgets arbejde skal følge de retningslinjer, der fremgår af disse vedtægters bilag nr. 2: "Procedure ved overdragelse af andel". Såfremt der ikke er godkendt en ny andelshaver efter stk. 2 og 3, skal foreningen fortsat være behjælpelig med at finde en overtager til den pågældende andel og bolig.

(13.4)

Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe 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 ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14. Overdragelsessum

(14.1)

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes 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. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. 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.
- 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 og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal 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 respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2)

Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelses-kurver, 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 og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

(14.3)

Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig 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 sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5)

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.

§ 15. Fremgangsmåde

(15.1)

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelses-summens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelses-stand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2)

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsbolig-bogen, 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.

(15.3)

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbank-garanti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.4)

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.5)

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og 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 eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6)

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. 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.

(15.7)

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16. Garanti for lån

(16.1)

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

(16.2)

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at

skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb. Plantagen følger ABFs vedtægter

§ 17 Ubenyttede boliger

(17.1)

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18. Dødsfald

(18.1)

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2)

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af foreningen i overensstemmelse med §§ 2, 3. og 13, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes. (tilføjelse fra Plantagens vedtægter). Der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde 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 andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3)

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. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

(18.4)

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår,

som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19. Samlivsophævelse

(19.1)

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2)

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3)

Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20. Opsigelse

(20.1)

En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21. Eksklusion

(21.1)

I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(21.2)

Efter eksklusion bestemmer **bestyrelsen**, **fællesmødet** hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige boliger

(22.1)

I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling

(23.1)

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2)

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelse.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Valg af boligsalgsudvalg på 3 medlemmer jfr. § 13 stk. 3.
- 10) Valg af bogholder.
- 11) Interesseliste fremlægges
- 12) Eventuelt.

(23.3)

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller fællemødet eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

(24.1)

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2)

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3)

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, 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.

(24.4)

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5)

Hver andel giver to stemmer, som efter ønske kan deles mellem andelshaverens husstandsmedlemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

(25.1)

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2)

Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end **25 %**, **om**

henlæggelse til sådanne arbejder 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 uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor **mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer** er repræsenteret og med **flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer**. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3)

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

(25.4)

Forslag 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26 Dirigent m.v.

(26.1)

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2)

Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest en uge efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

(27.1)

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

(28.1)

Bestyrelsen består af en formand, næstformand, kasserer og sekretær.

- (28.2) Formand og kasserer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i ulige år.
- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, i lige år således at ét bestyrelsesmedlem afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (28.4) Ved et bestyrelsesmedlems fraflytning eller længerevarende forfald indkaldes til en ny generalforsamling, hvor valg af nyt bestyrelsesmedlem kan finde sted.
- (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebø andelsboligen. Genvalg bør kun finde sted i særlige tilfælde, og det tilstræbes, at bestyrelsesposterne besættes efter et rotationsprincip, således at alle andelshavere over en årrække påtager sig dette tillidserehverv.
- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.

§ 29 Møder

- (29.1) Der afholdes fællesmøde for foreningens medlemmer og deres husstand mindst 10 gange årligt. Mødedatoer fastsættes for et halvt år ad gangen. Afvigelser fra den fastlagte mødeplan skal meddeles med mindst 5 dages varsel.
- (29.2) Sager, der ønskes behandlet på et fællesmøde, afleveres af medlemmet fire dage før mødet til formanden, som omdeler dagsordenen senest 3 dage før mødet.
- (29.3) Fællesmødet er beslutningsdygtigt, når mindst halvdelen af andelene er repræsenteret. Er en husstand forhindret i at deltage i fællesmødet, skal der meldes afbud til formanden senest en uge inden mødet.
- (29.4) Fællesmødet vælger en ordstyrer og en referent.

(29.5)

Fællesmødet har beslutningsmyndighed i alle foreningsanliggender, som ikke kræver generalforsamlingens kompetence. Det tilstræbes, at beslutninger træffes i konsensus. I tilfælde af uenighed træffes beslutning ved almindelig stemmeflertal.

(29.6)

Fællesmødet kan nedsætte udvalg til løsning af særlige opgaver. Udvalgenes arbejde/forslag forelægges fællesmødet til afgørelse.

(29.7)

Fællesmødet udpeger et eller flere medlemmer til at være ansvarlige for, at beslutningerne bliver udført.

(29.8)

Bestyrelsen har pligt til at informere medlemmerne på fællesmødet om ind- og udgået post og andre sager, der kan være af interesse for medlemmerne.

§ 30 Tegningsret

(30.1)

Foreningen forpligtes ved sin underskrift af bestyrelsesformand og kasserer i foreningen. Bestyrelsen kan godkende, at formand og kasserer samt 3.mand kan råde over dankort og netbank til foreningens bank-/girokonti hver for sig.

§ 31 Administration

(31.1)

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2)

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

(31.3)

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4)

Generalforsamlingen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke sker, er den generalforsamlingsvalgte kasserer som administrator ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

(31.5)

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.

§ 32 Regnskab

(32.1)

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 01.07 til 30.06.

(32.2)

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

(32.3)

Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

§ 33 Revision

(33.1)

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

(34.1)

Det reviderede underskrevne regnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 Opløsning

(35.1)

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

(35.2)

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem den til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Senest vedtaget på generalforsamling den 27 Oktober 2021:

I bestyrelsen:

Bilag nr. 1

til § 2 i vedtægter for bofællesskabet Plantagen AB

Formål.

Bofællesskab

Vi ønsker, at andelsboligforeningen med 12 boliger og fælleshus skal fungere som et bofællesskab.

Fælleshuset

Dette skal formindske og supplere den enkelte boligs behov for boligareal. Fælleshuset skal være rammen om det brede fællesskab, hvori man kan løse fælles opgaver og have fælles oplevelser. Den daglige fællesspisning om aftenen er en naturligt del af bofællesskabet, som man dog kan framelde sig i den udstrækning, man har behov for det.

I fælleshuset er der vaskerum og værksted og fællesrum til fælles aktiviteter og supplerende af den enkeltes bolig.

Fællesarealer

Med undtagelse af den lille terrasse og have i direkte tilknytning til den enkelte bolig er resten af andelsboligforeningens ejendom fællesarealer. Vi ønsker at vores grund skal åbne mulighed for udfoldelse af mange interesser f.eks. legemuligheder for børn, anlæg af økologisk dyrket nyttehaver, husdyrhold, samlingssteder og rekreative steder.

Det er vigtigt, at alle trygt kan færdes på vore fællesarealer, føler ansvar for dem og behandler vore fællesting omhyggeligt.

Beboerne vil arbejde for:

Vi ønsker, at bofællesskabet skabes af mennesker med forskellig alder, uddannelse og interesser.

Vi ønsker en samlivs- og bolig form, der er et levedygtigt alternativ til den traditionelle familieenhed.

Vi ønsker, at bofællesskabet bliver et sted hvor det er naturligt, at man føler ansvar over for hinanden.

Vi ønsker at bevare individuelle særpræg og personlig frihed.

Vi ønsker at skabe så rart og meningsfuldt et miljø, at det vil være tillokkende at investere meget af sin tid og energi her. Bofællesskabet er partipolitisk uafhængigt

Børn og unge

Vi vil skabe et sted for børn og unge, hvor de kan udfolde sig sammen med voksne i leg og praktisk arbejde.

Vi mener, at forældrene har ansvaret for deres børn og disses opdragelse; men der skal opbygges visse fælles samværsregler. Børnene og de unge skal i videst muligt omfang have indflydelse i beslutningsprocesserne.

Energi og miljø

Vi bestræber os på omgås naturen på en bæredygtig måde, og vil ikke bruge stoffer, der kan skade naturen. Vi vil tilstræbe at genbruge ting og at udnytte alternative, ufarlige energikilder.

Økonomisk fællesskab

Der er et økonomisk fællesskab i den udstrækning, det er nødvendigt for at løse fælles opgaver. De af Plantagens traditionelle sociale arrangementer, der er i årsplanen betales også gennem fællesudgifterne

Møder, beslutninger

Der holdes 10 årlige fællesmøder hvor vi behandler sager af interesse for bofællesskabet.. Vi vil principielt søge at opnå enighed og derved undgå afstemninger. Vi forsøger at holde fællesmøder efter en procedure, der kan sikre dette ønskelige princip.

Der vil dog være situationer, hvor vi må acceptere flertalsbeslutninger.

Ansvar

Ved tilslutning til bofællesskabet forpligter man sig til at udvise ansvarlighed over for bofællesskabet målsætning og deltage i udførelsen af fællesskabets samlede arbejdsopgaver.

Senest vedtaget på generalforsamling den 1. oktober 2012:

Bilag nr. 2

Til § 13 i vedtægter for
Bofællesskabet Plantagen AB

Procedure ved overdragelse af andel

Det i § 13 nævnte boligsalgsudvalg skal medvirke til at sikre en så hurtig og problemfri overdragelse af andelen som muligt, når et medlem ønsker at fraflytte sin bolig. Udvalget har til opgave at formilde kontakt og salgsvilkår mellem fraflyttende andelshaver(e) og andelskøbere. Proceduren starter, når et medlem skriftlig meddeler fællesmødet, at en andel ønskes afhændet. Samtidigt hermed giver det fraflyttende medlem skriftligt oplysning om ønskede salgstidspunkt og salgsvilkår, der skal godkendes af foreningen. Udvalget er forpligtet til løbende at orientere fællesskabet om udviklingen.

Intern liste over medlemmer

I henhold til § 13 stk. 2 pkt. B har foreningens medlemmer en fortrinsret til at overtage en ledig andel og bolig. Den ledige andel tilbydes efter anciennitet i foreningen.

Senest 2 uger efter skal boligsalgsudvalget have svar på, om man i den aktuelle situation er interesseret i og har økonomisk mulighed for at overtage den tilbudte bolig.

Det medlem, der efter disse principper vil og kan overtage den udbudte bolig, fortsætter sammen med boligsalgsudvalget overtagelsesforretningen efter de i vedtægterne beskrevne retningslinjer.

Ekstern liste over interessenter

Når personer henvender sig til vores bofællesskab med ønske om at blive andelshaver – når en bolig bliver ledig – kan vi skrive dem på en interessentliste.

Ved henvendelse kan de interesserede få udleveret vedtægter med bilag samt oplysning om økonomiske forhold.

De interesserede skal gøres bekendt med, at der ikke er nogen prioriteret rækkefølge i interessentlisten, men at det er bofællesskabets fællesmøde, som ved en fraflytning afgør, hvem af de indtegnede på interessentlisten, der skal tilbydes at overtage den ledige andel og bolig.

For at tydeliggøre vores bofællesskabs formål og daglige funktion kan de interesserede inviteres til at besøge os og deltage i en fællesspisning og et fællesmøde.

Den aktuelle liste fremlægges på den ordinære generalforsamling til orientering for andelshaverne. Listen føres på Plantagens hjemmeside, således at den er tilgængelig for alle beboere. Formanden sørger for at listen er ajourført og fremlægges på den årlige generalforsamling, jf. vedtægterne.

Når en bolig er ledig, og der ikke i henhold til § 13 stk. 2 pkt. A og B er fundet nogen overtager, orienteres indtegnede på interessentlisten om det forestående salg. Der foretages annoncering af Åbent hus arrangement. Boligsalgsudvalget beslutter sammen med den fraflyttende, hvor og hvornår der foretages annoncering. Sælger betaler udgiften til annoncering. Hvis der blandt de fremmødte kandidater er 1 eller flere der vil købe, og fællesskabets beboere ikke ønsker at nogen af dem flytter ind, betaler foreningen for den videre annoncering

Procedure for salg af bolig:

1. Annoncering samt Åbent hus arrangement
2. Alle interessenter udfylder skema med diverse faktuelle oplysninger, bliver fotograferet samt angiver mulige datoer for at komme til fællesspisning den efterfølgende uge og udvælgelsessamtaler
3. Efter Åbent hus arrangementet afholdes et kort fællesmøde vedr. evt. veto overfor ansøgere.
4. Alle husstande får derefter et døgn betænkningstid og kan inden et døgn indlevere navnet på én familie, som ønskes inviteret til fællesspisning og samtale. (Hvis den pågældende familie melder fra, har husstanden ikke en ny stemme)

5. Boligsalgsudvalget kontakter herefter de interessenter, der skal inviteres til fællesspisning og samtale..
6. Umiddelbart efter samtalerne afholdes fællesmøde, hvor der bliver taget beslutning om, hvem af interessenterne, der skal tilbydes at købe den pågældende andel og bolig.
7. Hvis der ikke er enstemmighed på fællesmødet udleveres én stemmeseddel pr. fremmødt bofælle. (Ikke fremmødte bofæller kan medsende skriftlig fuldmagt)
8. Der afgives én stemme på den familie, man foretrækker.
9. Herefter sammentælles stemmerne.
10. Hvis én familie har mere end 50 % af stemmerne, bliver den pågældende familie valgt.
11. Hvis ingen af familierne har mere end 50 % af stemmerne, foretages en valgunde mere blandt de to familier, der fik flest point i første runde.

Derefter meddeler boligsalgsudvalget de udvalgte, at de kan købe den udbudte andel og bolig. Samtidig gøres opmærksom på, at de som købere har 2 uger til at overveje situationen og undersøge deres økonomiske muligheder for at overtage boligen.

Fællesskabet står for præsentation af Plantagen som bofællesskab med de tilhørende fællesarealer.

Præsentationen omfatter orientering om:

1. Vedtægter
2. Budget og regnskab
3. Idégrundlag og formålsparagraffer
4. Foreningens formelle struktur, generalforsamling, bestyrelse og fællesmøder
5. Madordning
6. Arbejdsloordage
7. Vedligeholdelsesplaner
8. Arbejdsgrupper
9. Overdragelsesbetingelser
10. Forhold vedr. den udbudte andel.

Hvis den fraflyttende andelshaver og boligsalgsudvalget ønsker at indstille en ud af flere interesserede andelskøbere, skal der fremlægges et tilbud fra den indstillede andelskøber, inden der kan indkaldes til godkendelsesmøde. Dette tilbud betragtes som de endelige salgsvilkår. Hvis boligen ikke sælges til den oprindeligt fastsatte udbudspris, skal den tilbydes internt til den endelige pris, hvis der ved salgsprocedurens start har været flere interesserede blandt Plantagens andelshavere. Andelsboligforeningen kan tillige afgøre, om en eller flere af de øvrige fra interessentlisten skal have mulighed for at fremskaffe et tilsvarende købstilbud. Sådanne købstilbud skal afgives senest 3 hverdage efter, at Andelsboligforeningen fællesmøde har modtaget indstilling om købstilbud fra den fraflyttende andelshaver.

Køber skal godkendes af foreningen på et fællesmøde, jfr. § 13 stk. 1.

Hvis der i løbet af de 2 uger er overvejende sandsynlighed for, at de forespurgte ikke vil eller kan overtage boligen, må boligsalgsudvalget sætte salgsprocedure i gang.

Annoncering

Hvis der ikke internt er fundet en overtager til andelen, foretages annoncering m.v. i samarbejde mellem sælger og boligsalgsudvalget. Udgiften til annoncering afholdes af sælger – frem til en køber, der kan matche vilkårene, er fundet.