

Samling af regler og husorden for Andelsboligforeningen A/B Søbrinken.

Indhold

Samling af regler og husorden for Andelsboligforeningen A/B Søbrinken.....	1
Ordensreglement	2
Renholdelse	2
Fællesarealet.....	2
Forskellige bestemmelser	2
Bestyrelsens beføjelser.....	3
Husdyrreglement	4
Definition af husdyr	4
Reglementets omfang	4
Krav til husdyrsejere	4
Repressalier ved overtrædelse af husdyrsordenen	5
Fraflytningsreglement	6
Tidsfrister ved opsigelse.....	6
Salgsprocedure	6
Fastsættelse af andelskronen	7
Vurdering af løsøre, forbedringer og inventar	7
Løsøre og inventar.....	7
Påkrævet inventar i andelsboligen ved salg	8
Vedligeholdelse.....	8
Princip for vurdering	8
Minimumsregel	9
Eget arbejde.....	9
Vurderingsmænd	10
Ulovlige bygningsindretninger.....	10
Forældelse	10

Ordensreglement

Renholdelse

§ 1

De til hver andelsbolig tilstødende stier, fortove, fællesvej, parkeringsplads samt fællesareal renholdes af medlemmerne – eller på disses foranstaltning – på en sådan måde, at området fremtræder rent og ryddeligt, fri for affald og ukrudt m.m.

Om vinteren skal stier og fortove holds fri for sne og om nødvendigt gruses.

Fællesarealet

§ 2

Beplantningen af fællesarealet sker ved medlemmernes foranstaltning, dog har bestyrelsen ansvar for den overordnede koordinering og helhedsudformning. Med hensyn til vedligeholdelsen sker dette ved en fordelingsplan mellem medlemmerne.

Forskellige bestemmelser

§ 3

1. Beboer bør medvirke til opretholdelse af ro og orden.
2. Indenfor området må der ikke udøves nogen art af virksomhed eller beskæftigelse som ved røg, lugt, støj eller lignende er til gene for beboerne.
3. Det er forbudt at benytte radioer, højtaler, musikinstrumenter og lignende i fri luft eller for åbne vinduer og døre, når dette er til gene for beboerne. Brug af boremaskiner og andet værktøj må ikke benyttes mellem kl. 20:00 og 07:00.
4. Medlemmer, der holder husdyr, har pligt til at sørge for, at disse dyr ikke er til gene for beboerne.
5. Beplantning af de enkelte andelsboligers haver skal opfylde Hegnsynslovens bestemmelser.
6. Vedrørende haverne og skellene så anvendes principperne i hegnsloven.
7. Der må der kun ske ændringer i allerede etableret skel såfremt samtlige tilstødende naboer er enige heri. Det betyder, at der skal ligge en skriftlig aftale mellem alle parterne. Ligeledes betyder det, at allerede etableret skel skal respekteres.
8. Vedrørende maksimale højde ved både interne og eksterne skel, må hæk og hegn maksimalt være 1,80 m høje.
9. Såfremt 2 andelshavere kan blive enige om ændring af hegn og hæk der strider mod de generelle regler, skal andelshaverne forelægge bestyrelsen en skriftlig aftale om dette. Aftalen skal være underskrevet af alle parter, før forelæggelse for bestyrelsen. Foreligger der ingen aftale, kan bestyrelsen føre hegn og hæk tilbage til tidligere niveau, på den andelshavers vegne, som har ændret hegn og hæk uden aftale, jf. vedtægternes § 10.

A/B SØBRINKEN

Kogleaksvej 41-81, 4600 Køge

10. Hegn, skure, carporte og øvrigt træværk skal være malet med Flüggers ”grøn umbra”.
11. Det henstilles til samtlige andelshavere og deres gæster, at overholde 15 km-hastighedsbegrænsningen.
12. Parkering af køretøjer over 3.500 kg er ikke tilladt på p-pladsen. Af- og pålæsning er tilladt.
13. Parkering af campingvogne og trailere er ikke tilladt på p-pladsen. Til- og afrigning før og efter ferietur er tilladt.

Bestyrelsens beføjelser

§ 4

1. Bestyrelsen er berettiget til at påtale overtrædelser af ovennævnte ordensregler. Nægter eller undlader et medlem at efterkomme et af bestyrelsen givet pålæg, er foreningen berettiget til at træffe de fornødne forholdsregler. Bestyrelsen kan fastsætte foreløbige ordensbestemmelser om nødvendigt. Pålæg af udgiftsdækning, eksklusion m.v. skal godkendes af generalforsamlingen før disse tiltag sættes i værk. Om nødvendigt skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 21. april 1998 med ændring på generalforsamlingen den 3. april 2004 og den 2. april 2022.

I bestyrelsen efter generalforsamlingen den 2. april 2022.

Anne Pilebo
Formand

Henrik H Hansen,
Drift ansvarlig

Vibeke Sørensen
Næstformand

Birthe Wiberg, kasserer
Kasserer

Lis H Jensen
Alment medlem

Husdyrreglement

Definition af husdyr

§ 1

Ved husdyr forstås i denne forbindelse hunde og katte. Andre ”kæledyr” duer og høns, tillades ikke.

Reglementets omfang

§ 2

Reglerne for husdyrhold er gældende både for de andelshavere, som allerede har hund eller kat, og de andelshavere, herunder tilflyttere, der ved indflytningen har eller påtænker at anskaffe sig en hund eller en kat.

§ 3

Det er ikke tilladt at holde hunde, der ifølge den til enhver tid gældende Hundelov er forbudt i Danmark.

§ 4

Det er fremover kun tilladt at holde ét husdyr pr. husstand. Husstande, der i dag har flere hunde eller katte, kan beholde disse, til de dør, hvorefter det kun er tilladt at have ét dyr.

§ 5

Avl og handel med husdyr er ikke tilladt.

Krav til husdyrsejere

§ 6

Hunde skal være afrettede, således at ejeren eller ledsageren har det fulde herredømme over dyret.

§ 7

Indenfor bebyggelsens område skal hunde føres i snor, og de må kun føres af personer, der har fuldt herredømme over dyret.

§ 8

Ejeren af et husdyr er forpligtet til at holde husdyret inde på eget areal og har pligt til at træffe de foranstaltninger, der efter forholdene må anses for nødvendige, for at dyret ikke forvolder skade på andre personer eller ting.

§ 9

Husdyret må ikke luftes på bebyggelsens græsarealer eller beplantede områder og ejeren eller ledsageren er ansvarlig for, at eventuelle efterladenskaber fra et husdyr omgående fjernes fra bebyggelsen.

§ 10

Ejere af husdyr har pligt at forhindre, at de omkringboende generes af lugt fra ekskrementer og lignende fra haver og gårdhaver.

§ 11

Husdyret må ikke ved glubskhed, utidig hylen eller gøen på noget tidspunkt i døgnet være til gene for naboer eller andre beboere i bebyggelsen.

§ 12

Husdyret skal holdes inde i egen bolig eller have på en sådan måde, at der ikke på nogen måde er til gene for naboerne og de øvrige beboere.

Repressalier ved overtrædelse af husdyrsordenen

§ 13

Overtrædes ovenstående regler, trods påmindelse herom, kan det medføre, at retten til at holde husdyret bortfalder, hvorefter dyret vil blive krævet fjernet fra bebyggelsen.

§ 14

Såfremt retten til at holde husdyr er bortfaldet på grund af misligholdelse, og dyret er krævet fjernet fra bebyggelsen, og beboeren ikke efterlever pålæg herom, vil dette blive betragtet som en misligholdelse og overtrædelse af foreningens husorden og vedtægter, der kan medføre eksklusion af foreningen, jf. vedtægternes § 21.

Vedtaget på ordinære generalforsamling den 2. april 2011 med flertal på 10 ud af 18 fremmødte stemmeberettigede andelshavere stemte for. Senere revideret på ordinær generalforsamling den 2. april 2022.

I bestyrelsen efter generalforsamlingen den 2. april 2022.

Anne Pilebo
Formand

Henrik H Hansen,
Drift ansvarlig

Vibeke Sørensen
Sekretær

Birthe Wiberg, kasserer
Kasserer

Lis H Jensen
Alment medlem

Fraflytningsreglement

Tidsfrister ved opsigelse

§ 1

- 1.1. Bestyrelsen skal have en skriftlig opsigelse fra andelshaveren (herefter benævnt sælger), samt diverse papirer på forbedringer med mindst én måneds varsel, og altid den 1. eller den 15. i måneden.

Salgsprocedure

§ 2

- 1.1. Hvis sælgeren ikke benytter sine rettigheder i henhold til vedtægternes § 13, stk. 2, litra A, udsender bestyrelsen med det samme en meddelelse til de andelshavere, der har indtegnet sig på den interne venteliste. Andelshavere som er interesseret i andelsboligen, har herefter 14 dage til at henvende sig med en skriftlig meddelelse til bestyrelsen, om at de ønsker at overtage andelsboligen.
- 1.2. Hvis der ikke er nogen henvendelser fra den interne venteliste, eller der ikke er nogle skrevet op på den interne venteliste, udsender bestyrelsen breve til personerne på den eksterne venteliste i den rækkefølge, de har indtegnet sig.
- 1.3. Bestyrelsen er forpligtet til at tilkalde vurderingsmand, godkendt af ABF, til besigtigelse af andelsboligen på sælgers regning, så snart boligen er sat til salg.
- 1.4. Bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde ”aftale om overdragelse af andel” til opsigelsesdato, på baggrund af tilsynsrapporten jf. § 2, stk. 3. Herudover skal køber og sælger også have underskrevet og godkendt overtagelsen.
- 1.5. For så vidt angår overdragelsessummen, følge vedtægternes § 15, stk. 4.
- 1.6. Ud over overdragelsessummen betaler køber et indmeldelsesgebyr på 1.500 kr.
- 1.7. Bestyrelsen skal senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen udbetale salgsbeløbet, dog minus det fradrag, der altid vil blive tilbageholdt i ca. 1 måned til dækning af fejl og mangler.
- 1.8. Køber skal indenfor max 8 dage jf. vedtægternes § 15, stk. 7 komme med eventuelle indsigelser vedrørende boligens stand, som herefter med godkendelse af bestyrelsen udbedres for sælgers regning, på baggrund af vurderingsmandens indstilling. Dog skal større reparationer forelægges sælger først.

Fastsættelse af andelskronen

§ 3

- 3.1. Andelskronen reguleres i henhold til foreningens vedtægter §§ 6 og 14.
- 3.2. Værdien af andelskronen står som note i årsregnskabet.

Vurdering af løsøre, forbedringer og inventar

§ 4

- 4.1. Ved salg af en andelsbolig er andelshaveren berettiget til at medregne værdien af forbedringer med videre i salgssummen. Reglerne i andelsboliglovens § 5 skal anvendes, således at overpris ikke forekommer.
- 4.2. Definitionen af forbedringer og løsøre defineres ud fra praksis, herunder med følgende betingelser der skal være opfyldt:
- 4.3. Arbejdet skal øge den brugsmæssige værdi af andelsboligen.
- 4.4. Arbejdet må ikke betragtes som almindeligt vedligeholdelsesarbejde.
- 4.5. Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført.
- 4.6. Arbejdet skal være udført i overensstemmelse med de myndighedsgivne regler og normer, der gælder for det pågældende stykke arbejde.
- 4.7. Det er sælgeren, der skal dokumentere lovligheden af de arbejder som denne har ladet udføre. Kravet om arbejdets lovlige udførelse gælder, hvad enten sælger tager penge for forbedringen eller ej.

Løsøre og inventar

§ 5

- 5.1. Køber er ikke forpligtet til at overtage almindeligt løst inventar, eksempelvis løse møbler, lamper, gardiner m.v.
- 5.2. Særligt tilpasset inventar skal øge den brugsmæssige værdi af andelsboligen
- 5.3. Særligt tilpasset inventar skal være håndværksmæssigt korrekt udført eller installeret.
- 5.4. Særligt tilpasset inventar må ikke være almindelig standardvare, der er standardmonteret.
- 5.5. Tilpasset inventar kan være inventar der er fremstillet på mål, naturligt placeret og håndværksmæssigt indbygget.

A/B SØBRINKEN

Kogleaksvej 41-81, 4600 Køge

- 5.6. Inventar eller installationsgenstande, hvis konstruktion eller myndighedsbestemmelser kræver, at det indbygges specielt

Påkrævet inventar i andelsboligen ved salg

§ 6

- 6.1. Der skal forefindes

- Tilslutningsmulighed for komfur, emhætte, køle- og fryseskab samt vaske- og opvaskemaskine.
- Toilet, vask og bruser.
- Komfur, køle- og fryseskab samt emhætte

- 6.2. De i § 6, stk. 1 nævnte enheder skal være funktionsdygtige og i lovlig stand jf. § 9 i vedtægterne.

Vedligeholdelse

§ 7

- 7.1. Boligens vedligeholdelsesstand vurderes ud fra om boligen er væsentlig bedre eller ringere, end hvad der kan regnes for standard. Det er kun ved væsentlige afvigelse, der kan blive tale om tillæg eller fradrag.

Princip for vurdering

§ 8

- 8.1. Det er som bekendt sælgeren, der opstiller listen over de forbedringer denne ønsker at sælge. Sælgeren bør derfor udarbejde en specificeret oversigt, der rum for rum opregner de forbedringer, der findes i andelsboligen, og hvad de har kostet at udføre.

- 8.2. Der skal gives følgende oplysninger

- Hvor i andelsboligen.
- Hvad er forbedringen? Forbedringen skal specificeres, fx ikke blot ”køkken”, men skabe for sig, gulv for sig, vvs-installation, mv.
- Årstal og måned for forbedringen.
- Mål, fx m², eller antal for forbedringen.
- Oprindelige anskaffelsespris for forbedringen.
- Regnskabsbilag for anskaffelsen.

A/B SØBRINKEN

Kogleaksvej 41-81, 4600 Køge

- 8.3. Ved forbedring udført som eget arbejde, skal der oplyses om materialeudgiften ved bilag jf. punkt f samt oplysning om egne forbrugte timer

Gamle forbedringer kan medtages, såfremt de fortsat er eksisterende, samt ikke er nedskrevet.

Skema til notering af forbedringer skal afleveres til Bestyrelsen ved salg.

Bestyrelsen vil beregne nedskrivning af forbedringerne, idet denne beregnes efter oprindelige anskaffelsespris. Der anvendes ABF's nedskrivningskatalog.

Minimumsregel

§ 9

Forbedringer der værdifastsættes til under kr. 500,- medregnes ikke.

Godkendelse af bygningsmyndigheder

§ 10

- 10.1. Der skal foreligge byggetilladelse fra bestyrelsen ved alle arbejder, der ændrer andelsboligens mål, form og overflader, fx ved op- eller nedtagning af vægge, nedsænkning af loft m.v. Ligeledes skal der foreligge byggetilladelse med ændring af afløb og vandledningsarbejder.
- 10.2. Det er sælgers pligt at sørge for, at de arbejder der er udført, er i overensstemmelse med de regler, der gælder for de enkelte arbejder, hvad enten det er bygningsmyndighedernes krav eller gældende krav til autoriseret udførelse.
- 10.3. Sælger har pligt til at fremlægge og aflevere nødvendig dokumentation som bevis for at arbejdet er lovligt udført.

Eget arbejde

§ 11

- 11.1. Værdien af eget arbejde medtages, idet det er det antal timer som en håndværker ville bruge, der medregnes.
- 11.2. Timelønnen fastsættes ud fra ABF-håndbogens opgørelser.
- 11.3. Det er vurderingsmand har den endelige vurdering i forhold til anvendte timer.

A/B SØBRINKEN

Kogleaksvej 41-81, 4600 Køge

Vurderingsmænd

§ 12

- 12.1. Det er sælger og bestyrelsen der finder frem til den korrekte pris for forbedringer. Vurderingsmandens vurdering tillægges betydelig vægt.

Ulovlige bygningsindretninger

§ 13

- 13.1. Det er den andelshaver der skal sælge, der er ansvarlig for dette forhold, ulovlige bygningsforandringer i andelsboligen.
- 13.2. Byggemyndighedernes krav vil blive rettet mod andelsboligforeningen som rette ejer af ejendommen. Andelsboligforeningen betaler derfor for lovliggørelsen, hvorefter kravet vil blive rettet mod sælgeren.
- 13.3. Kravet vil blive tilbageholdt i depositummet.
- 13.4. Udgifterne til en reetablering og/eller lovliggørelse, kan ikke lægges ovenpå andelsværdien.

Forældelse

§ 14

De til enhver tid gældende forældelsesregler finder anvendelse.

I bestyrelsen efter generalforsamlingen den 2. april 2022.

Anne Pilebo
Formand

Henrik H Hansen
Næstformand

Vibeke Sørensen
Sekretær

Birthe Wiberg
Kasserer

Lis H. Jensen
Alment medlem