

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
TJØRNARP SØPARK**

NAVN, FORMÅL OG HJEMSTED

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Tjørnarp Søpark.

Foreningens formål er at fremme medlemmernes økonomiske interesser ved i foreningens hus at sælge brugsretten til andelsferieboliger til medlemmerne uden tidsbegrænsning. Et medlems ret i foreningen i henhold til et sådant salg kaldes en andel/bostadsrätt. Et medlem, der er indehaver af andel, kaldes andelshaver.

Bestyrelsens hjemsted er Höör kommune.

MEDLEMSKAB OG OVERDRAGELSE AF ANDEL

§ 2

Når en andel er overdraget til en ny indehaver, må denne kun gøre brug af andelen og flytte ind i lejligheden, såfremt han er optaget som medlem af foreningen. Erhverver af andel skal ansøge om medlemskab i andelsboligforeningen i. h. t. bestyrelsens bestemmelse.

§ 3

Medlemskab i foreningen kan bevilges en fysisk eller juridisk person, som overtager andel i foreningens hus. Den, til hvem andel er overgået, må ikke nægtes medlemskab i foreningen, såfremt foreningen med føje bør godtage erhververen som andelshaver. Såfremt der er grund til at antage, at erhververen ikke selv skal anvende andelsboligen, har foreningen ret til at nægte medlemskab. Den, der har erhvervet en andel, kan nægtes medlemskab i foreningen, med mindre andelen efter erhvervelsen indehaves af ægtefæller eller sådanne samleverer, for hvem loven om samleveres fælles hjem skal gælde.

Overdragelse er ugyldig, såfremt den, til hvem andel er overdraget, ikke antages som medlem af foreningen.

INDSATS OG AFGIFTER M.M.

§ 4

Indsats, årlig afgift, og i påkommende tilfælde førstegangsafgift, fastsættes af bestyrelsen.

Foreningens omkostninger finansieres ved at andelshaverne betaler en årlig afgift til foreningen. Den årlige afgift fordeles på andelslejlighederne efter forholdstal. Den del af den årlige afgift, der udgøres af tarifbestemte forbrugsafgifter, kan også fordeles efter forbrug eller lejlighedsareal.

Førstegangsafgift, ejerskifteafgift og pantsætningsafgift må opkræves ifølge bestyrelsesbeslutning. Ejerskifteafgiften må højst udgøre 2,5 % og pantsætningsafgiften højst 1 % af det basisbeløb, der gælder ved tidspunktet for ansøgning om medlemskab respektive tidspunktet for underretning om pantsætning.

Ejerskifteafgiften betales af erhververen og pantsætningsafgift af pantsætteren.

Afgifterne skal betales forskudsvis pr. måned. Betales afgifterne ikke rettidigt, tilkommer morarente i henhold til renteloven på den ubetalte afgift fra forfaldsdagen, til fuld betaling sker samt rykkergebyr i. h. t. forordning om erstatning for inkassoomkostninger m.m.

ANDELSHAVERENS RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

§ 5

Andelshaveren skal for egen regning holde lejligheden i god stand og have ansvar for lejlighedens samtlige funktioner. Andelshaveren sørger for den løbende og periodiske vedligeholdelse såvel udvendigt som indvendigt, undtagen hvad der vedrører reparation af for flere lejligheder fælles ledninger(stam) for afløb, varme, ventilation, el og vand, hvormed foreningen forsyner lejligheden. Se ligeledes Bilag A.

Andelshaverens ansvar for lejlighedens vedligeholdelse omfatter således bl.a.

- egne installationer
- rummenes vægge, lofter og gulve med underliggende fugtisolerede lag
- inventar og udstyr i køkken, badeværelse og øvrige værelser og rum tilhørende lejligheden
- ledninger og øvrige installationer for afløb, varme, el og vand, hvor disse ikke er stamledninger
- gulvafløb; svagstrømsanlæg; maling radiatorer og stamledninger; elledninger fra lejlighedens undercentral og til elsystemet hørende udstyr inklusive undercentral; ventilationsanordninger; facader, tag, døre; vinduesglas og -rammer; herunder også udvendig maling af døre og vinduer, udendørs opholdsplads ex. terrasse, etc.

Andelshaveren har kun ansvar for rengøring og snerydning af altan og udeplads hørende til lejligheden.

Svensk andelsboliglovgivning/bostadsrättslagen indeholder bestemmelser om begrænsninger i andelshaverens ansvar for reparationer ved vandrørs- eller brandskade.

Andelshaveren har ansvar for foranstaltninger i lejligheden, der er foretaget af tidligere andelshaver, som forandringer, reparationer, vedligeholdelse, installationer m.m.

§ 6

Generalforsamlingen kan i forbindelse med fælles vedligeholdelsesforanstaltning træffe beslutning om reparation og udskiftning af inventar og udstyr vedrørende de dele af lejligheden, som medlemmet har ansvar for.

§ 7

Andelshaveren må foretage forandringer i lejligheden. Væsentlig forandring må dog kun foretages efter tilladelse af bestyrelsen og under forudsætning af, at forandringen ikke medfører gene for foreningen eller andet medlem. Som væsentlig forandring regnes altid forandringer, der kræver byggetilladelse, montering af glas på altan eller udeplads, opsætning af parabol og anden antenneanordning.

Andelshaveren må ikke benytte foreningens system og netværk for datakommunikation i en sådan grad, at det begrænser andres mulighed til forskellige ydelser.

§ 8

Andelshaveren har pligt til, når han bruger lejligheden og andre dele af ejendommen, at iagttage alt det, som kræves for at bevare sundhed og god orden i ejendommen og rette sig efter de særlige regler, som foreningen udsteder i overensstemmelse med lokal sædvane. Andelshaveren skal holde nøje opsig med, at dette også bliver iagttaget af medlemmer i hans husstand eller gæster eller af anden person, som med hans tilladelse opholder sig i lejligheden eller der udfører arbejde for hans regning.

Genstande, der så vidt det er andelshaveren bekendt, er eller med føje kan mistænkes at være befængt med skadedyr, må ikke bringes ind i lejligheden.

§ 9

Repræsentant for andelsboligforeningen har ret til adgang til lejligheden, når dette kræves for tilsyn eller for at udføre arbejde, som foreningen har ansvar for. Når andelen skal sælges ved tvangssalg, er andelshaveren pligtig til at lade lejligheden fremvise på passende tidspunkt.

Såfremt andelshaveren ikke giver foreningen adgang til lejligheden, når foreningen har ret til det, kan bestyrelsen ansøge om myndighedsbistand.

§ 10

En andelshaver må fremleje hele sin lejlighed, hvis bestyrelsen giver sit samtykke.

En andelshaver, der ønsker at fremleje sin lejlighed, skal ansøge om tilladelse til dette på den måde, som bestyrelsen bestemmer.

§ 11

Andelshaveren må ikke bruge lejligheden til noget andet formål end det beregnede.

§ 12

Brugsretten til en lejlighed, der indhaves med andel, kan i henhold til svensk andelsboliglovgivnings bestemmelser fortabes, hvis blandt andet:

- 1) andelshaveren er for sen med betaling af den årlige afgift
- 2) lejligheden fremlejes uden samtykke
- 3) andelshaveren lader udenforstående opholde sig i lejligheden til gene for forening eller medlem
- 4) lejligheden bruges til andet formål end beregnet
- 5) andelshaveren, eller den, til hvem lejligheden er fremlejet, ved skødesløshed er årsag til, at der er skadedyr i lejligheden, eller såfremt andelshaveren ved ikke uden urimelig forsinkelse at underrette bestyrelsen om, at der er skadedyr i lejligheden, bidrager til, at skadedyrene bliver spredt i ejendommen
- 6) andelshaveren ikke iagttager sundhed og god orden i ejendommen eller retter sig efter de særlige ordensregler, som foreningen giver
- 7) andelshaveren ikke giver adgang til lejligheden og ikke har gyldig undskyldning for dette
- 8) andelshaveren ikke opfylder anden forpligtelse, og det må anses for at være særlig vigtigt for foreningen, at forpligtelsen opfyldes

- 9) lejligheden helt eller i væsentlig grad anvendes til erhvervsvirksomhed eller dermed ligestillet virksomhed, som udgør, eller hvori i ikke uvæsentlig grad indgår, forbryderisk virksomhed, eller til tilfældige seksuelle forbindelser mod vederlag

Brugsretten fortabes ikke, hvis det, der lægges andelshaveren til last, er af ringe betydning.

§ 13

Svensk andelsboliglovgivning indeholder bestemmelser om, at andelsboligforeningen i visse tilfælde skal anmode andelshaveren om at bringe et forhold i orden, før foreningen har ret til at opsig andelen. Bliver forholdet bragt i orden, kan andelshaveren ikke fratages lejligheden.

§ 14

Såfremt foreningen opsig andelshaveren til fraflytning, har foreningen ret til erstatning for skade.

§ 15

Såfremt andelshaveren er blevet frataget lejligheden som følge af opsigelse, skal andelen tvangssælges. Salget må dog vente, indtil sådanne mangler, som andelshaveren er ansvarlig for, er blevet afhjulpet.

BESTYRELSEN

§ 16

Bestyrelsen består af mindst tre og højst fem bestyrelsesmedlemmer med mindst én og højst tre bestyrelsessuppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter vælges af generalforsamlingen for højst to år. Til bestyrelsesmedlem og -suppleant kan udover medlem også vælges ægtefælle eller samlever til medlem samt nærstående, som permanent bor sammen med medlemmet.

Valgbar er kun den, der har bolig i foreningens ejendom.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand samt øvrige poster. Foreningen tegnes – foruden af bestyrelsen – efter bestyrelsens bestemmelse.

§ 17

Der skal skrives protokol for bestyrelsesmøder. Protokollen skal godkendes og underskrives af formanden og yderligere et bestyrelsesmedlem efter bestyrelsens valg.

§ 18

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af samtlige bestyrelsesmedlemmer er til stede. Som bestyrelsens beslutning gælder den ordlyd, for hvilken mere end halvdelen af de tilstedeværende har stemt, eller ved stemmelighed den ordlyd, som tiltrædes af formanden. For gyldig beslutning, når det mindste antal bestyrelsesmedlemmer for beslutningsdygtighed er til stede, fordres enstemmighed.

§ 19

Bestyrelsen eller person, der tegner foreningen, må ikke uden generalforsamlingens bemyndigelse afhænde foreningens faste ejendom eller tomtrætt (lejet brugsret til grund) og ej heller nedrive eller foretage væsentlige foranstaltninger til til- eller ombygning af sådan ejendom.

§ 20

Bestyrelsen skal i henhold til svensk andelsboliglovgivnings bestemmelser føre medlems- og lejlighedsfortegnelse. Andelshavere har ret til efter anmodning at få udskrift af lejlighedsfortegnelsen vedrørende egen andelslejlighed.

REGNSKABER OG REVISION

§ 21

Foreningens regnskabsår følger kalenderåret. Senest én måned før ordinær generalforsamling skal bestyrelsen til revisorerne aflevere dokumenter i henhold til svensk årsregnskabslov.

§ 22

Der skal være mindst én og højst to revisorer med mindst én og højst to suppleanter. Revisorer og revisorsuppleanter vælges på generalforsamlingen for perioden fra den ordinære generalforsamling til næste ordinære generalforsamling.

§ 23

Revisorerne skal afgive revisionsberetning senest to uger før generalforsamlingen.

§ 24

Bestyrelsens regnskabsdokumenter, revisionsberetningen og bestyrelsens kommentarer til de af revisorerne gjorde bemærkninger skal være tilgængelige for medlemmerne mindst én uge før generalforsamlingen.

GENERALFORSAMLING

§ 25

Ordinær generalforsamling skal afholdes årligt, tidligst 1. marts og senest før udgangen af juni måned.

§ 26

Medlem, der ønsker at fremkomme med forslag til generalforsamlingen, skal anmelde dette senest 31. januar eller inden det senere tidspunkt, der måtte blive fastlagt af bestyrelsen.

§ 27

Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen eller revisor finder grund dertil, eller når mindst 1/10 af samtlige stemmeberettigede skriftligt anmoder herom hos bestyrelsen med angivelse af den sag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

§ 28

Den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende:

- 1) Åbning
- 2) Godkendelse af dagsorden
- 3) Valg af ordstyrer
- 4) Tilkendegivelse af ordstyrerens valg af referent
- 5) Valg af to protokolunderskrivere og stemmetællere
- 6) Generalforsamlingens vedtægtsmæssige indkaldelse
- 7) Stadfæstelse af valgliste
- 8) Fremlæggelse af bestyrelsens årsberetning
- 9) Fremlæggelse af revisionsberetning
- 10) Godkendelse af resultatopgørelse og balance
- 11) Beslutning om resultatdisposition

- 12) Bestyrelsesmedlemmernes ansvarsfrihed
- 13) Honorar til bestyrelsesmedlemmer og revisorer for næste virksomhedsår
- 14) Valg af bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter
- 15) Valg af revisor og revisorsuppleant
- 16) Valg af tilrettelæggere af næste valg
- 17) Spørgsmål fra bestyrelsen til generalforsamlingen samt forslag fra medlemmerne
- 18) Afslutning

§ 29

Indkaldelse til generalforsamlingen skal indeholde oplysning om, hvilke sager, der skal behandles på generalforsamlingen. Indkaldelsen skal meddeles personligt til samtlige medlemmer ved uddeling eller ved postbesørgelse senest to uger før ordinær og én uge før ekstraordinær generalforsamling, men dog tidligst fire uger før generalforsamlingen.

§ 30

På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Såfremt flere medlemmer har fælles andel, har de dog kun én stemme tilsammen. Stemmeret har kun det medlem, der har opfyldt sine forpligtelser mod foreningen i henhold til disse vedtægter eller ifølge svensk lov.

§ 31

Et medlem må udøve sin stemmeret ved stedfortræder. Kun et andet medlem, ægtefælle, samlever eller nærstående, der permanent bor sammen med medlemmet, må være stedfortræder. Stedfortræder må ikke repræsentere mere end ét medlem. Stedfortræderen skal fremvise skriftlig, dateret fuldmagt. Fuldmagten gælder højst ét år fra udstedelsen.

Et medlem må på generalforsamlingen medtage højst en bisidder. Kun medlemmets ægtefælle, samlever, anden nærstående eller andet medlem må være bisidder.

§ 32

Generalforsamlingens beslutning er den ordlyd, der har fået mere end halvdelen af de afgivne stemmer eller ved stemmelighed den ordlyd, som formanden støtter. Ved valg betragtes den som valgt, der har fået flest stemmer. Ved stemmelighed afgøres valget ved lodtrækning, hvis ikke andet vedtages på generalforsamlingen inden valghandlingen.

Til visse beslutninger kræves særlig majoritet i henhold til bestemmelser i svensk andelsboliglovgivning.

§ 33

Ved ordinær generalforsamling udpeges valgtilrettelæggere for tiden indtil afholdelsen af næste ordinære generalforsamling.

§ 34

Protokol fra generalforsamlingen skal være tilgængelig for medlemmerne senest tre uger efter generalforsamlingen.

MEDDELELSER TIL MEDLEMMERNE

§ 35

Meddelelser forkyndes ved opslag i foreningens ejendom eller ved uddeling.

FONDE

§ 36

I foreningen skal oprettes følgende fonde:

- Fond for udvendig vedligeholdelse
- Dispositionsfond

Til fond for udvendig vedligeholdelse skal der årlig afsættes et beløb svarende til mindst 0,3 % af ejendomsvurderingen.

OPLØSNING, LIKVIDATION M.L.M.

§ 37

Såfremt foreningen opløses, skal foreningens beholdninger tilfalde medlemmerne i forhold til lejlighedernes forholdstal.

Såfremt generalforsamlingen vedtager, at opstået gevinst skal uddeles, skal gevinsten fordeles mellem medlemmerne i forhold til lejlighedernes indsats.

Ovenstående vedtægter er vedtaget på foreningens generalforsamling.

(sign.)

(sign.)

Christian Andersen

Dan Brossing

Det bemærkes: Nærværende oversættelse er vejledende, idet det altid vil være de originale svenske vedtægter som er gældende.