

VEDTÆGTER

**A/B Hesbjerghuse IV,
Duedalen 18-32, 5492 Vissenbjerg
cvr.nr. 29558256**

**Vedtaget på generalforsamling 13. april 2016.
Opdateret med ændring af §13, stk. 1, B) og vedlagt
Bilag 1 - Afskrivninger på generalforsamling 4. juni
2021.**

§ 1

- Navn og hjemsted**
- Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Hesbjerghuse IV, 5492 Vissenbjerg.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Assens Kommune.

§ 2

- Formål**
- Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. Koelbjerg By – 11 AQ, beliggende Duedalen 18-32, 5492 Vissenbjerg.

§ 3

- Medlemmer**
- Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 12, stk. 2, litra B og C, § 13 og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

- Indskud**
- Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb, svarende til Kr. 162.206,00 pr. fordelingstal således som disse er fastsat ved stiftelsen.
- Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant.
- Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 13 godkendes for andelsboligen.

§ 5

Hæftelse

- Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-16, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7

Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et påkravsgebyr. Størrelsen på påkravsgebyret fastsættes af generalforsamlingen.
- Stk. 5 Andelshaverne betaler og hæfter selv for boligens forbrug af el, vand og varme. El og vand afregnes direkte til leverandør. Varmeforbrug fordeles og afregnes efter målt forbrug. Andelshaveren betaler aconto varme til foreningen. Varmeforbrug opgøres 1 gang årligt i henhold til varmeleverandørens afregningsperiode.

- Stk. 6 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.
- Stk. 7 På begæring af mindst 3 andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- Stk. 8 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 8

Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede terrasse- og haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af flisebelægninger, udvendige vandhaner, udvendige el-kontakter og udvendige lamper.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, carporte og redskabsskure samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, el- og vandmålere, HPFI-relæ, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning.

§ 9

Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde og ude i andelsboligen, jf. dog stk. 2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, inden de iværksættes.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk.3 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 10

Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

§ 11

Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§ 12

Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) En anden andelshaver i foreningen, 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 betinget

af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegnelse, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 13, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusivt løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 13.

Stk. 5 Ved flere mulige købere (uanset rækkefølgen for tildeling af bolig i Litra B, C) kan bestyrelsen udpege køber der efter deres skøn er bedst egnet. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen, ansøgerens husstand, og ansøgerenes mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab.

Stk. 6 Omkostninger til fremskaffelse af køber og ekspedition af handel i øvrigt, afholdes af den fraflyttende andelshaver.

§ 13

Pris

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. 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.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer (ved særskilt forhøjede vederlag,) jf. § 9, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage med nedskrivninger efter ABF's standardskema "Afskrivninger", der er vedlagt vedtægterne som bilag 1 i 2021.
Det forudsættes, at forbedringen er skriftligt forhåndsgodkendt af bestyrelsen, samt at der foreligger en kvittering på arbejdet, som forevises til bestyrelsen efterfølgende.
Nedskrivninger efter bilag 1 træder i kraft med tilbagevirkende kraft fra januar 2018.
Ved tvivl om værdiansættelse kontaktes ABF.
- 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 andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen Stk. 4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen kan betinge sig at værdien af forbedringer, inventar og løsøre kontrolleres og fastsættes af en vurderingsmand udpeget af andelsboligforeningens bestyrelse. Honorar til vurderingsmand afholdes af sælger.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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.

§ 14

Fremgangsmåde

- Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af

eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- Stk. 7 Ved overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Mangler der ikke har kunnet konstateres ved gennemgangen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 15

Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 14. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 12, stk. 2, litra B og C og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 16

Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold

i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

- Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 16, stk. 2, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 17

Opsigelse

- Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12-16 om overdragelse af andelsboligen.

§ 18

Eksklusion

- Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 8, stk. 6,
 - C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 14. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 12, stk. 2, litra B og C og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 14.

§ 19

Generalforsamling Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a) Formand
 - b) Bestyrelse
 - c) Suppleant
 - d) Revisor
7. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) 1/4 af andelshaverne eller
- D) administrator.

med angivelse af dagsorden.

§ 20

Indkaldelse m.v.

Stk. 1 Bestyrelsen (v. administrator, hvis en sådan er valgt) indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 21

Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder 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 ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 Beslutning 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 forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 22

Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 23

Bestyrelse

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 24

Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3 Generalforsamlingen vælger desuden for 2 år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter.
- Stk. 4 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 5 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 25

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Bestyrelsen skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af hele bestyrelsen inden udsendelse, omdeling eller anden offentliggørelse.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 26

Tegningsret

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 27

Administration

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto eller til mellemregning med administrator.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 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.

§ 28

Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 1/1 – 31/12.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 13. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 29

Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsrapporten.
- Stk. 2 Hvis det kræves af mere en 1/4 af medlemmerne, skal revisor være registreret eller statsautoriseret.
- Stk. 3. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og bilag, og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

§ 30

- Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 31

Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

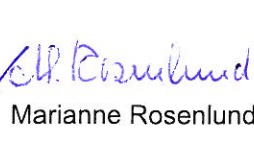
§ 32

Kommunikation

- stk. 1. Bestyrelsen, andelshavere og administrator er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag mv. digitalt (pr. email, eboks eller lign)
- Stk. 2. Alle andelshavere er forpligtet til at afgive nødvendige oplysninger til bestyrelse og administrator til brug for digital kommunikation. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i de afgivne oplysninger.
- Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, anses som gyldig skriftlig kommunikation og som fremkommet til andelshaveren.
- Stk. 4. Såfremt en andelshaver er fritaget for offentlig digital post skal indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter enten sendes med almindelig post eller omdeles.
- Stk. 5. Bestyrelsen, andelshavere og administrator er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 13. april 2016 og erstatter i sin heldhed tidligere vedtægter.

I bestyrelsen:

  
Sylvia Fredenslund Marianne Rosenlund Tom Ole Hansen

Bilag 1 - Afskrivninger

Afskrivning på døre	s. 2
Afskrivning på el-installationer	s. 3
Afskrivning på gulve	s. 4
Afskrivning på hårde hvidevarer	s. 5
Afskrivning på køkken	s. 6
Afskrivning på lofter	s. 7
Afskrivning på vinduer	s. 8
Afskrivning på VVS	s. 9
Afskrivning på vægge	s. 10



Afskrivning på døre

Oprindelig dør genopsat:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
Oprindelig dør aftaget:	Ingen forbedring: Kan eventuelt blive fradrag for forringelse, såfremt bestyrelsen kræver, at døre skal være i lejligheden.
Døre afsyret:	Ingen forbedring: Ingen værdi, afskrives 100%.
Døre afsyret + voks:	Forringelse: Kan ikke males senere og kan begrunde fradrag.
Døre udskiftet til moderne glat type:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
Døre blændet:	Forbedring: Afskrives over 20 år. Byggetilladelse skal foreligge, hvis flugtvej er ændret.
Blændet dør genåbnet:	Forbedring: Afskrives over 20 år. Samme døre op og ned flere gange, tæller kun én gang.
Dørgreb, uanset type:	Ingen forbedring: Ingen værdi, afskrives 100%.
Dørindfatninger og fodpaneler udskiftet:	Forbedring: Afskrives over 20 år, dog kun 100% hvis ombygning, 50% hvis det er almindelig udskiftning, ligesom det forudsætter at hele rummet får nye dørindfatninger eller fodpaneler.
Foldedøre, plast:	Ingen forbedring: Tilpasset løsøre, afskrives over 5 år.
Foldedøre, træ:	Ingen forbedring: Tilpasset løsøre, Afskrives over 10 år. <i>Bemærk: døren er aldrig en lovlig branddør.</i>
Knager i entré:	Ingen forbedring: Tilpasset løsøre, afskrives over 5 år.
Hoveddør brandsikret:	Forbedring: Afskrives over 20 år, Byggetilladelse skal foreligge. Arbejdet bør være udført af boligforeningen.
Køkkendør brandsikret:	Forbedring: Afskrives over 20 år, Byggetilladelse skal foreligge. Arbejdet bør være udført af boligforeningen.
Udvendig dør tyverisikret:	Forbedring: Afskrives over 10 år.
Låse:	Forbedring: Afskrives over 10 år, hvis ekstra.
Sikkerhedskæder, brevklap, dørspion:	Ingen forbedring: Ingen værdi, afskrives 100%.

Afskrivning på el-installationer

Det er tilladt selv at udskifte elkontakter, tilslutte lamper til faste lampesteder. Det er ikke tilladt selv at udskifte fast elinstallation såsom kabler, måler, målerramme, HFI-relæ, uden at arbejdet følges og vejledes, og til sidst skriftligt godkendes af autoriseret elinstallatør. Såfremt dette forhold ikke er i orden, og man har mistanke om at der har været foretaget indgreb i elinstallationerne af en ikke autoriseret person, bør man kræve at der forevises en erklæring fra en autoriseret elinstallatør om installationens lovlighed. Sælger har pligt til at dokumentere installationernes lovlighed, ved erklæring fra en autoriseret person.

Installation omlagt:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført af autoriseret elinstallatør.
Stik/afbrydere udskiftet:	Ekstraordinær genopretning: Afskrivning 5 år. 100% forbedring hvis det er udført autoriseret, 50% hvis det er eget arbejde.
HFI-relæ:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret.
Nat-ur:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret.
Ekstra stik:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret.
Elinstallation i loft:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret og bør være enten i nedhængt loft eller sat på væg.
Elradiator monteret, Installation (stikprop):	Ingen forbedring: Almindeligt løsøre, afskrives over 10 år.
Gulvvarme i bad:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret.
Lysarmatur -hængende pendel:	Løsøre: Afskrives over 5 år.
Lysarmatur - indbygget i loft:	Tilpasset løsøre: Afskrives over 5 år.
Lysarmatur - under køk-kenskabe:	Tilpasset løsøre: Afskrives over 5 år, skal være udført autoriseret.
KTAS-installation:	Ingen forbedring: Afskrives 100%.
Svagstrømsinstallation:	Ingen forbedring: Afskrives 100%.
Dørtelefon:	Ingen forbedring: Eventuelt tilpasset løsøre, afskrives 100%, oftest udført af andelsboligforeningen via deres regnskab.
Elinstallation i loftrum:	Ingen forbedring: Ingen værdi, afskrives 100%.
Hybridnet:	Forbedring: Afskrives over 10 år.

Afskrivning på gulve

Afslibning:	Ingen forbedring: Kun vedligeholdelse.
Afhøvling uden lak:	Ingen forbedring: Eventuel forringelse med fradrag, ingen værdi.
Afhøvling med lak:	Ingen forbedring: Eventuel forringelse ingen værdi.
Afretning af gulv med plader:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
Linoleum:	Forbedring: Skal være fuldklæbet, afskrives over 10 år.
Vinyl, fuldklæbet:	Forbedring: Afskrives over 10 år.
Vinyl, løslagt:	Ingen forbedring: Ingen værdi, afskrives omgående.
Skumvinyl, fuldklæbet:	Forbedring: Afskrives over 5 år.
Korkfliser:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være fuldklæbet.
Vinylbelagt kork:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være fuldklæbet.
Parketgulv, massivt:	Forbedring: Afskrives over 30 år.
Parketgulv, krydsfiner:	Forbedring: Afskrives over 10 år.
Gulvbrædder - udskiftet:	Ingen forbedring: Ekstraordinær opretning, afskrives over 20 år.
Terrazzo:	Forbedring: Afskrives over 30 år. Der skal foreligge byggetilladelse, hvis gulvet er etableret i bad med gulv afløb.
Klinker:	Forbedring: Afskrives over 30 år. Der skal foreligge byggetilladelse, hvis gulvet er etableret i bad med gulv afløb.
Nyt vådrumsgulv, i tidl. Tørrum:	Forbedring: Afskrives over 30 år. skal være autoriseret udført.
Gulve isoleret mod kælder:	Forbedring: Afskrives over 30 år, evt.byggetilladelse skal foreligge.
Tæpper af enhver art:	Tilpasset løsøre: Afskrives over 5 år, skal være skåret i et stykke og tæt tilskåret til væg, fradrag normalt 50%.
Tæpper - ikke tilskåret:	Almindelig løsøre: Afskrives over 5 år.

Afskrivning på hårde hvidevarer

Køle og fryseskabe:	Almindeligt løsøre: Afskrives over 10 år, uanset om de er fritstående eller i skabsrække.
El- og gaskomfur:	Almindeligt løsøre: Afskrives over 10 år.
Indbygningskomfur el eller gas:	Tilpasset løsøre: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.
Indbyggede ovne:	Tilpasset løsøre: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.
Vaskemaskine:	Almindeligt løsøre: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.
Opvaskemaskine:	Almindeligt løsøre: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.
Tørretumbler:	Almindeligt løsøre: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.
Emhætte med aftræk:	Tilpasset løsøre: Afskrives over 10 år, under forudsætning af, at de er indbygget i skabsrække ellers almindeligt løsøre.
Recirkulerende emhætte:	Almindeligt løsøre: Afskrives over 5 år.

Afskrivning på køkken

Køkkeninstallationer skal altid være lovlige. Mange ombygger køkken med nye elementer, nyt gulv, nyt loft, skjult rørføring, køleskab, vaske-maskine, gas- el- komfur osv. Eventuel udvidelse af køkken, ved eksempel nedrivning af vægge, sænkning af lofter, kræver byggetilladelse.

El- og gasinstallationer må kun ændres af autoriserede installatører, og herunder skal man være opmærksom på at gasrør ikke må skjules i loftet. Der skal være mulighed for at kunne komme til at udskifte rør der er skjulte. Ved opsætning af emhætte, skal denne være tilsluttet aftræk til det fri, eller til godkendt aftrækskanal, for at kunne betragtes som forbedring, ellers er denne løsure. Afløbsinstallationerne skal være tætte, haner må ikke dryppe. Se altid efter evt. råd under køkkenvasken. Udskiftning af køkken er generelt en forbedring, der afskrives over 10-20 år, alt efter kvaliteten af køkkenet. Det er tilladt selv at foretage udskiftning af køkken, herunder nedrivning af vægge, og man er berettiget til at få dækket værdien af eget arbejde som en del af anskaffelsessummen for køkkenet.

Skabe, total udskiftning:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
----------------------------------	--

Skabe, enkelte:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
------------------------	--

Bordplader:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
--------------------	--

Garderobeskabe, løse:	Almindeligt løsure: Afskrives over 10 år. Løse er også skabe, der blot er fastgjort for at de ikke skal vælte.
------------------------------	---

Tilpassede garderobe-skabe:	Tilpasset løsure: Afskrives over 10 år.
------------------------------------	--



Afskrivning på lofter

Håndværksmæssig opretning af pudsede lofter:	Ingen forbedring: Men en ekstraordinær genopretning, afskrives over 10 år og kun med 50% af anskaffelsesprisen.
Renovering af stuk:	Ingen forbedring: Ekstraordinær genopretning, afskrives over 10 år og kun med kun 50% af anskaffelsesprisen.
Gipsplader direkte på pudset loft:	Forbedring: Afskrives over 30 år.
Glasvæv på puds:	Ingen forbedring: Ekstraordinær genopretning, afskrives over 10 år og skal fremstå jævnt og kun med 50% af anskaffelsesprisen.
Flamingoplader gamle:	Ingen forbedring: Dette kan betyde forringelse, eventuelt fradrag og skal nedtages.
Flamingoplader nye:	Ingen forbedring: Afskrives 100%, skal være godkendte plader på lovligt underlag. Ingen værdi, men kan blive siddende under forudsætning af at sælger dokumenterer, at pladerne er godkendte.

Forsænkede lofter

Træ:	Ingen forbedring: Eventuel forringelse med fradrag, afskrives 100% og skal nedtages.
Træ med brandlak:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret og byggetilladelse skal foreligge, ligesom det skal dokumenteres at det er behandlet med brandlak.
Masonit:	Ingen forbedring: Skal fjernes, eventuelt fradrag.
Spån/finér:	Ingen forbedring: Ingen værdi, skal fjernes, eventuelt fradrag.
Gipslofter:	Forbedring: Afskrives over 30 år. Byggetilladelse skal foreligge, hvis loftet er lavere end 250 cm. El skal være autoriseret udført.
Mineraluld/metal:	Forbedring: Afskrives over 20 år. Byggetilladelse skal foreligge, hvis loftet bliver lavere end 250 cm over gulv. El skal være autoriseret udført.
Tremmelofter:	Ingen forbedring: Tilpasset løsøre, afskrives over 10 år og må kun opsættes ved mindre arealer i mindre rum.
Isolering over loft:	Forbedring: Afskrives over 20 år.

Afskrivning på vinduer

Opretning af vinduer håndværksmæssigt oprettet:	Ekstraordinær opretning: Afskrives over 5 år og kun 50% af anskaffelsesværdien.
Opretning af vinduer, rammer udskiftet til 1-lag glas:	Ingen forbedring: Men ekstraordinær opretning, afskrives over 10 år.
Vinduer udskiftet til thermo:	Forbedring: Afskrives over 30 år, hvis form eller funktion er ændret, kræves byggetilladelse.
Tætningslister:	Ingen forbedring: Ekstraordinær opretning, afskrives over 5 år.
Forsatsvinduer, træ/glas:	Forbedring: Afskrives over 20 år. bemærk, flugtvej skal være sikret håndværksmæssigt.
Forsatsruder, plastkant og vridere:	Forbedring: Afskrives over 10 år. Bemærk, flugtvej skal være sikret.
Forsats af akryl, dækkende hele vinduet:	Ingen forbedring: Ingen værdi, afskrives 100%, bør ændres, således at flugtvej er sikret.
Vinduer/lysninger afsyret:	Ingen værdi: Hvis de er ubehandlede.
Afsyring og voksbehandling:	Ingen værdi: Kan eventuelt fradrag, kan ikke males senere.
Brystninger isoleret:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
Gardinstænger, kapper:	Ingen forbedring: Almindeligt løsøre, afskrives over 5 år.
Gardiner: Ingen forbedring:	Almindeligt løsøre: Afskrives over 5 år.
Rullegardiner og persienner:	Ingen forbedring: Almindeligt løsøre afskrives over 5 år.
Diverse kroge m.m.:	Ingen forbedring: Ingen værdi, afskrives 100%.

Afskrivning på VVS

VVS-installationer skal være lovlige, dvs. at arbejder udført på vand og afløbsinstallationer, skal være udført af autoriseret VVS-installatør, herunder rørføring, udskiftning af haner, opsætning af maskiner direkte til forsyningsledninger, brusekabiner, etablering af gulv afløb i badeværelse, samt alle former for gasinstallationer, herunder nedtagning af disse.

Såfremt der ikke foreligger regninger for udførte ændringer i gas- og vandinstallationen, kan køber kræve skriftlig erklæring fra autoriseret VVS-installatør, for installationens lovlighed. Ved installation af maskiner i rum uden gulv afløb, skal disse opstilles på godkendt vandtæt underlag, såfremt de ikke er forsynet med vandafbryder. Tappehaner skal fjernes eller afproppes når maskininstallationer fjernes, såfremt der ikke er gulv afløb i rummet.

Petroleum/olieovn:	Forbedring: Afskrives over 10 år, dette gælder kun hvis den er blevet større eller har fået ændret funktion.
Gasradiatorer:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.
Gasovne:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.
Gascentralvarme:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret og byggetilladelse skal foreligge.
Gasmåler flyttet:	Forbedring: Afskrives over 5 år, skal være udført autoriseret, kun værdi, hvis den er en del af ombygningen.
Gasinstallation nedtaget:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret.
Brænde & combiovn:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret.
Termostatventiler:	Forbedring: Afskrives over 20 år. Centralvarme.
Installation i køkken ved modernisering:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret.
Udskiftning af vandhane:	Ingen forbedring: Men en ekstraordinær opretning, afskrives over 10 år og skal være udført autoriseret.
Installation i bad ved modernisering:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret og byggetilladelse skal foreligge ved ombygning.
Bad ved total ombygning:	Forbedring: Afskrives over 20 år, skal være udført autoriseret og byggetilladelse skal foreligge.
Ventilator i kanal eller vindue:	Forbedring: Afskrives over 10 år og byggetilladelse skal foreligge ved ombygning.
Brusekabine:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret og byggetilladelse skal foreligge.
Gasvandvarmer 5 liter:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret og skal have aftræk til det fri.
El-vandvarmer:	Forbedring: Afskrives over 10 år, skal være udført autoriseret.



Afskrivning på vægge

Vægge skal bestå af et fast og brandsikkert, uforgængeligt materiale, som fx skillevægge beklædt med gipsplader, eller pudset. Gipsvægge opsat, kræves normalt opsat med stålskelet, fyldt med isoleringsmateriale, enten rockwool, eller glasuld, derefter beklædt med gipsplader efter bygningsmyndighedernes anvisning. Beklædning af vægge kan fx være med glasvæv eller fliser, hvilket er en forbedring.

Flytning, opsætning eller fjernelse, af skillevægge kræver normalt tilladelse fra bygningsmyndighederne eller mindst anmeldelse af dette, husk at orientere dels bestyrelse og myndighederne inden igangsætning af arbejdet.

Der er sket store skader på ejendomme, fordi en ukyndig har fjernet en bærende skillevæg, søg derfor altid tilladelse til dette gennem sag-kyndig. Udføres et sådant uden de fornødne tilladelser, kan man blive pålagt erstatning.

Vægge nedtaget:	Forbedring: Afskrives over 30 år, byggetilladelse skal foreligge, uanset om det er en let eller tung væg.
Vægge opsat:	Forbedring: Afskrives over 20 år, byggetilladelse skal foreligge, uanset om det er en let eller tung væg. Samme væg op eller ned flere gange, tæller kun én gang.
Beklædning m. krydsfiner u. hulrum bag:	Forbedring: Eventuel en ekstraordinær genopretning, afskrives over 10 år, tykkelse max. 4 mm. vigtigt: Ingen luft bag plader.
Krydsfiner med hulrum bag:	Ingen forbedring: Der kan være fradrag for forringelse, disse skal nedtages (brandfare).
Fyrpanel 16 mm. uden hulrum bag:	Forbedring: Afskrives over 20 år. Der skal foreligge byggetilladelse, hvis arealet er mere end 1 m ² .
Fyrpanel 16 mm. med hulrum bag:	Forbedring: Afskrives over 10 år. Der skal foreligge byggetilladelse, hvis arealet er mere end 1 m ² .
Klinker i bad:	Forbedring: Afskrives over 30 år.
Klinker i køkken:	Forbedring: Afskrives over 20 år.
Indvendig isolering med lovlig beklædning:	Forbedring: Afskrives over 20 år. Der skal foreligge byggetilladelse, hvis arealet er mere end 1 m ² .
Flamingoplader:	Ingen Forbedring: Ingen værdi, kan betyde fradrag for forringelse og pladerne skal fjernes.
Håndværksmæssig genopretning af pudsede vægge:	Ingen forbedring: Genopretning, afskrives over 10 år, og kun 50% af anskaffelsesprisen.
Glasfibervæv:	Ingen forbedring: En ekstraordinær opretning, afskrives over 10 år og kun 50% af anskaffelsesprisen og underliggende tapet skal være fjernet.
Korkfliser:	Ingen forbedring: Ekstraordinær opretning, afskrives 100%, idet dette opfattes som tapet.
Naturhessian m.v.:	Ingen forbedring: Afskrives 100% og opfattes som tapet.

