

AB NØRREGAARDSVÆNGET, Sejlflod, 9280 Storvorde

Introduktion til nye beboere Information til andelshavere

Husorden AB NØRREGAARDSVÆNGET Nørgaardsvej nr. 2 - 40



Revideret oktober 2023

Vedttaget på generalforsamling 13. marts 2024

Diverse ændringer vedtaget på generalforsamling 11. marts 2025

INFORMATION TIL NYE BEBOERE.

Velkommen til AB Nørregaardsvænget. Vi håber, at du/I vil føle jer godt tilpas her.

En andelsbolig bygger på et vist fællesskab, og vores grundlag er dels vedtægterne og dels nogle aftalte regler og anvisninger, som kaldes husorden.

Ved køb af en andelsbolig (andelsbevis) køber man retten til at bebo boligen og benytte det tildelte have areal. Det er andelsforeningen i fællesskab der ejer alle boliger og boligens tilknyttede have areal samt fællesarealer.

Derfor gælder der særlige regler for andelshavere.

Til at stå for den daglige drift af andelsboligforeningen er der valgt en bestyrelse på den årlige generalforsamling.

ProBo AB Nørregaardsvænget er andelsforeningens kommunikationsværktøj. Her har alle andelshavere adgang til

På ProBo kan man bl.a. finde:

- Vedtægter
- Husorden
- Plan for drift og vedligehold af foreningens bygninger
- Plan for vedligehold af fællesarealer (note 1)
- Seneste årsregnskab med nyeste budget
- Referat af senest afholdt generalforsamling
- Forsikringer
- Bestyrelsen

Andelsforeningen har også en hjemmeside www.noerregaardsvaenget.probo.dk som fortrinsvis er til udefrakommende som interesser sig for vores andelsforening.

Note 1: Bemærk, at denne plan fordeler plæneklipping mellem medlemmerne. Sælger har forhåbentlig orienteret jer/dig om disse emner, så du/I kender de specielle vilkår der gælder for andelsboliger. Man er fælles om at klippe græs, man aftaler mellem hinanden, hvordan fordelingen bliver.

ALLE ANDELSHAVERE - NOGLE PRAKTISKE REGLER OG ANVISNINGER.:

HUSORDEN AB NØRREGAARDSVÆNGET.

Da vi er 20 familier / andelshavere, som i fællesskab ejer og driver foreningens boliger, vil det være nødvendig med visse regler og anvisninger for brug af såvel boliger som anlæg og fællesarealer.

Der henvises til vedtægter for Andelsboligforeningen Nørregaardsvænget. Generalforsamlingen og vedtægter er andelsforeningens højeste myndighed.

NABOHJÆLP:

I andelsforeningen har vi besluttet at være hinandens nabohjælp. Fra hver bolig opretter man sig på www.nabohjælp.dk. Nabohjælp har på landsplan vist sig at give tryghed, færre indbrud osv. Derfor opfordres alle andelshavere til at tilmelde sig Nabohjælp

PARKERINGSPLADSER OG VEJANLÆG:

Foreningen ejer og driver de to indstikveje som forbinder os med Nørgaardsvej samt i alt 30 parkeringsfelter til 20 boliger. Der skal være disponible felter til gæster, læge etc.

Trailer skal placeres på eget haveareal, og campingvogne må ikke opbevares på grunden.

Parkbelysning, lysstandere langs stierne og de to indstikveje ejes, drives og vedligeholdes af andelsforeningen.

KØRSEL I BIL OG ANDRE MOTORKØRETØJER

Kør langsomt på Andelsboligforeningens område. Tænk venligst på de andre, som bor der især på de små børn.

Børn er et udsat folkefærd i trafikken, og de oplever, at hele området er deres tumleplads, så de kan pludseligt dukke op.

Opfordringen gælder også jeres gæster.

UDELYS:

Udelys ved andelsboligen, kontakten sidder udvendigt på skuret. Andelshaveren står selv for pæreskift og vedligehold.

UDEVANDHANE:

På skuret er der en vandhane, som er koblet til en hane inde i skuret.

Forbindelsen mellem de to haner er ikke frostfri, så om vinteren skal man lukke den indvendige hane, mens den yderste hane skal stå åben.

HUSK – frostsprængning ved udevandhanen er på eget ansvar.

LÅS I HOVEDDØR:

Boligerne er oprindeligt lavet med samme nøgle til hoveddør, skur og postkasse.

Såfremt man ønsker at have forskellige nøgler til nogle af disse emner, kan man omkode den/de ønskede låse.

Ved fraflytning skal alle tre låse igen have samme nøgle.

BOLIGAFGIFT:

Spar Nord Ejendomsadministration foretager månedlig forud opkrævning af boligafgift og vandforbrug a'conto. Såfremt betaling ikke har fundet sted til "sidste betalingsdag" bliver der udsendt rykker tillagt et rykkergebyr. Man bør tilmelde denne ydelse til betalingservice.

FORBRUG:

Varme: hver andelshaver afregner direkte med Aalborg forsyning (Aalborg Varme A/S)

Elektricitet: hver beboer afregner direkte med ENERGI NORD I/S eller valgt energiselskab.

Ved salg af andelsbevis/andelsbolig, skal sælger afmelde sig til leverandørerne samt tilmelde ny forbruger.

Vand: Der betales et a'conto beløb sammen med boligafgift, Endelig afregning sker tidligst i maj måned.

VARMEANLÆG:

Alle boliger har gulvvarme og fjernvarme fra Aalborg Varme A/S.

Alle andelsboliger er tilsluttet "Varme+ ordning – Pris i 2023 kr. 245,- pr. måned.

Fordele ved Varme+ er:

Funktionsdygtigt fjernvarmeanlæg, så længe abonnementsaftalen løber.

Regelmæssige eftersyn.

Slipper for uforudsete udgifter til reparation.

Styring af gulvvarme, rumføler, ventiler og rørføring er ikke med i Varme+ ordning. Andelsforeningen står selv for denne del i forbindelse med reparation og service.

Ved problemer rettes henvendelse til Bent Jensen, i nr. 28 eller formanden.

SKILLELINJER:

Skillelinjer hvor Andelsforeningen har vedligehold forpligtelsen

Skillelinjer hvor Andelshaveren har vedligehold forpligtelsen

Følgende områder:

- Brugsvand koldt og varmt
- El forsyning
- Kloak
- Fjernvarme og gulvvarme

Skillelinjen Brugsvand koldt og varmt:

Efter vanduret i boligen har andelshaveren vedligehold forpligtelsen ved synlige rør og brugsvand installationer.

Før vanduret har andelsforeningen vedligehold forpligtelsen også ved skjulte rør i andelsboligen som dækkes ved skade af vores forsikring under skjulte rør.

Skillelinje El forsyning:

Efter elmåler i boligen har andelshaveren vedligehold forpligtelsen.

Før elmåler har andelsforeningen vedligehold forpligtelsen.

Skillelinje Kloak:

Efter rensebrønd i terræn og ind i boligen har andelshaveren vedligehold forpligtelsen.

Før rensebrønd i terræn har andelsforeningen vedligehold forpligtelsen.

Skillelinjen Fjernvarme og gulvvarme:

Fjernvarme installationen og skjulte rør til b.la. gulvvarme har andelsforeningen vedligehold forpligtelsen.

Skjulte rør er dækket ved skade af vores forsikring under skjulte rør.

FORSIKRING:

Boligen og de ydre områder er forsikret i CODAN, og vi har en høj grad af selvrisko, som pålægger beboerne en vis pligt til at "handle fornuftigt" Forsikrings-skader meddeles til formanden.

Andelshaveren skal selv forsikre sit indbo og øvrige forsikringer som husstanden ønsker. Der kan frit vælges forsikrings-selskab.

Varmt arbejde som f.eks. vinkelslibning, lodning, brug af varmpistol, ukrudtsbrænding og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøj, her skal der udvises ekstra forsigtighed og omtanke. Hvis uheldet, er ude og der opstår en brandskade, kan der opstå en forsikringsmæssig tvist i forbindelse med erstatning.

Håndværksfirmaer som udfører varmt arbejde, skal inden arbejdets begyndelse fremlægge godkendt aftaleblanket fra den ansvarlige virksomhedsleder for udførende håndværker.

El arbejde og VVS-arbejde og lignende hvor der skal bruges en autorisation for at udføre arbejdet i henhold til lovgivningen på området, der skal arbejdet udføres et autoriseret firma.

Hvis arbejdet ikke er udført af autoriseret firma, og der opstår en forsikrings-skade, kan det få indflydelse på erstatning. I værste tilfælde kan det medføre nedsat dækning eller ingen dækning.

Forsikrings ansvar Andelshavere kan pådrage sig et økonomisk ansvar, ved eventuelle forsikrings-sager, hvis andelshaveren har udført handlinger som gør, at en forsikrings skade ikke bliver dækket helt eller delvis af andelsforeningens forsikring.

RENOVATION:

Der afhentes restaffald fredag lige uger. På pladsen ud for nr. 18 er der containere til papir/papaffald samt plast/metal og drikkekartoner
Flasker og glas bortskaffes på genbrugspladsen.

Nærmeste genbrugsplads ligger på Engvej 26.

Se i øvrigt Renovations hjemmeside: www.skidt.dk

DYREHOLD

På generalforsamlingen i 2011 blev der vedtaget retningslinje for dyrehold. Det er tilladt at husstanden har enten en hund eller kat. Husdyr skal være lovmæssigt forsikrede.

Ejere af husdyr bør – af hensyn til de øvrige beboere – have deres husdyr i snor samt medbringe ”hundepose”, når dyrene luftes.

OPSÆTNING AF MARKISER

Der er fastsat følgende vilkår for opsætning af markiser.

Der skal vælges en markise med hvid kassette

Markisedugen skal være i et ensfarvet, lyst stof, og hvor begge boliger i et db-hus ønsker markise, skal de to parter blive enige om samme farve.

Såfremt montering og/eller brug af markise påfører bygningen nogen form for skade, påhviler det beboerne at udbedre skaden.

VEDLIGEHOOLD AF FORENINGENS FÆLLESAREALER.

I sommerperioden vedligeholder andelshavere selv plæner og beplantning.

Andelsforeningen anskaffer og vedligeholder i fornødent omfang de redskaber og maskiner, der skal bruges til arbejdet.

1 – 2 medlemmer påtager sig at definere opgaverne samt udarbejde en vagtplan, så arbejdet fordeles ligeligt blandt alle andelshavere.

Andelshavere der på grund af fysiske forhold ikke kan klare opgaverne, skal i stedet for yde en forholdsmæssig betaling, som skal bruges til fællesarealets pleje.

SNERYDNING

I vinterperioden foretages snerydning af fremmed arbejdskraft.

Snerydning af Nørgaardsvej betales i fællesskab med øvrige beboere på vejen.

Rydning på foreningens område skal så vidt muligt finde sted før kl.07.00.

Foreningens område er: Vejnet, parkeringspladser, stisystem på foreningens fællesarealer samt passager til Sejflod Banesti.

Til glatførebekæmpelse må der bruges salt.

Ved store snefald kan det blive nødvendigt, at man hjælper hinanden med at rydde plads til parkering og adgang for bl.a. renovation, blade og postomdeling.

Andelshaveren står selv for snerydning og glatførebekæmpelse på gangstier og områder tæt på andelsboligerne.

MEDLEMSFORTEGNELSE:

På ProBo er der en a' jour ført medlemsliste med telefonnr. og mailadresser. Husk at give besked til formanden hvis der sker ændringer.

INTERRESSELISTE

Alle som har interesse i at blive en del af fællesskabet i

AB Nørregaardsvænget kan blive opskrevet til en andelsbolig på interresselisten.

Regler for administration af Interresseliste

Der opkræves ikke gebyr for indtegning på interresselisten
Rækkefølgen på listen – Interresselisten er ikke en prioriteret liste
AB Nørregaardsvænget vil gerne have en blandet gruppe af andelshavere
De indtegnede på interresselisten slettes efter 3 afståede tilbud på overtagelse af andelsbolig

SALG AF ANDELSBOLIG:

Vedlagt er en orientering om, hvordan man skal forholde sig, hvis man vil sælge sin andel. Er også at finde i ProBo dokumentarkiv.

AFLEVERINGSSYN VED SALG

Køber, sælger samt 1 bestyrelsesmedlem gennemgår boligen:
Tjek af gulv og vægge
Tjek af medfølgende inventar (skabe og hvidevarer)
Kontakter i samtlige rum – el, terrasse – el, udelys – el, skur
Kort anvisning på brug af rumfølere / gulvvarme
Tjekke at samme nøgle passer til postkasse, skur og bolig
Kort anvisning på brug af udevandhane
Aftal hvornår eventuelle fejl og mangler skal være udbedret senest
HUSK aflæsning af forbrug (varme, el og vand)

FORANDRING / ÆNDRING AF BOLIGEN & TILKNYTTET HAVE AREAL

Enhver ændring af boligen indvendig og udvendig samt tilknyttet have areal skal forelægges bestyrelsen til godkendelse før arbejdet iværksættes.

For at undgå misforståelser (hvad der er lovet og hvornår) skal alle ændringer foreligge skriftligt til bestyrelsen 3 uger før arbejdet bringes til udførelse.

Arbejdet må ikke igangsættes før bestyrelsen har givet skriftligt tilbagesvar.

Bestyrelsen har 3 uger til at behandle en sag/ønske fra en andelshaver.

Der henvises til §10 i vedtægterne.

Fastmonterede forbedringer: Ved salg er der mulighed for at få dokumenterede udgifter medregnet som tillæg.

Der skal gemmes en kopi af fakturaen, og på "opgørelse af værditilvækst" laves en liste over udførte arbejder.

Værdi af eget arbejde er for 2023 fastsat til 156 kr. pr. time.

VEDTÆGTERNES § 10, FORANDRINGER

Forandringer

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringer skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen, var uberettiget.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre 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.

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

Bestyrelsen 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.

UDENDØRS – OMRÅDET TÆT PÅ BOLIGEN

Området omkring den enkelte andelshavers bolig opdeles i 3 zoner:
Zone 1 – foran boligen (ved hoveddøren)
Zone 2 – siden af boligen
Zone 3 – bag boligen

HUSK hovedregel er: Enhver ændring af boligen indvendig og udvendig samt tilknyttet have areal skal forelægges bestyrelsen til godkendelse før arbejdet iværksættes.

Der må ikke opføres bebyggelser i nogen af zonerne.

Zone 1: Boligen skal fremstå og have et ensartet udtryk som alle boligerne i andelsforeningen. Her må der ikke ske forandringer. Foran boligen må der anlægges fliseareal efter eget ønske i neutrale farver som lys eller mørk grå. Afgrænsning går ved fællessti og vejkant, så dette ikke påvirker vores fælles stisystemer.

Zone 2: Ved siden af boligen må der anlægges fliseareal efter eget ønske. Overfladevand fra fliseanlæg skal afledes på egen tildelt haveareal f.eks. ved etablering af faskine.

Dette på grund af at alt tyder på, at vi i fremtiden får perioder med store regnmængder. Vi er også bekendt med at det miljømæssigt er bedst at bortlede regnvand på egen grund, så det ikke belaster de offentlige kloaksystemer.

Overfladevand fra fliseanlæg må aldrig være til gene for ens nabo.

Zone 3: Bag boligen Her kan andelshaveren som hovedregel selv disponere over arealet i form af f.eks. let beplantning, et fliseareal eller lignende. Ved større fliseanlæg skal overfladevand afledes som beskrevet i/for zone 2.

Legeredskaber i Zone 1 & 3: Der hvor en andelshaver har haveareal må der opsættes små legeredskaber i form af gyngestativ osv. Legeredskaber med

eventuelle platforme må ikke overskride en højde hvor de er til gene for naboen. Fra en eventuel platform må der ikke være udsyn til naboen. Afskærmning mellem to huse ved terrassen, kan ejerne i fællesskab etablere et flethegn eller lignende. Højden de første 3 meter må udgøre 1,8 meter og herefter må det være 1,5 meter. Hegnet skal være godkendt af foreningens bestyrelse.

Resten af foreningens grund udgør et fællesareal. Dette areal skal foreningen vedligeholde og pleje efter nærmere aftaler, som kan vedtages og bevilges på den årlige generalforsamling.

Disse aktiviteter og eventuelle anlæg skal udformes på en sådan måde, at foreningen kan opretholde sin forpligtelse som grundejer.

FLAGDAGE:



Foreningens flag kan bruges af medlemmerne, når de har en mærkedag at fejre.

Flaget opbevares i en ventileret kasse i redskabsskuret.

Man skal respektere disse regler for brug af flag:

1. Flaget skal efter brug hænges til tørre på opsat stang i skuret.
2. Vimplen skal opbevares hos bruger og hejses igen efter endt flagning.
3. Vær omhyggelig med fastgøring af flaget, så det ikke river sig løs under brug.
4. Stærk blæst kræver gode kræfter hos den, der betjener flaghejsning.
5. Man skal respektere de generelle regler for brug af Dannebrog. (se f.eks. www.aalborgflagfabrik.dk/flagregler)

På skurdøren er der opsat en liste, som man skal skrive sig på, når man bruger flaget.

Man skal oplyse: navn – bolig – dato for lån.

2 dage efter brug skal man lægge flaget på plads i kassen efter tørring.

DRIFT OG VEDLIGEHOOLD AF FORENINGENS BYGNINGER OG ANLÆG.

Andelshavere	Indvendig i boligen: Alt inventar, gulve, vægge, loftflader, dør- og vindueskarme Udvendigt: Havebelægning, havehegn, haveanlæg Alle skal selv fjerne ukrudt rundt omkring egen bolig/tildelt haveareal også ud mod indstiksvejene, parkeringspladserne, fællesarealerne. Hertil kommer opgaver, som besluttes på en generalforsamling
Foreningen	Indvendig i boligen: Varmeanlæg, udskiftning af hoveddør og vinduer. Udvendig: Belysning på indstikveje og stier Alt udvendigt træ- og murværk samt tagbelægning, tagrender og nedløbsrør, rør og kabelinstallationer. Belægning på forbindelsesstier, køre- og parkeringspladser samt foreningens opførte anlæg som legeplads, redskabsskur og containerplads m.v.

Fastlæggelse af andelsforeningens vedligehold.

Varmeanlæg fjernvarme unit: Alle andelsboliger er tilsluttet ”Varme+ ordning fra Aalborg Varme A/S. – Pris i 2023 kr. 245,- pr. måned.

Der nedsættes et tilsynsudvalg på 3 personer. Disse udpeges af bestyrelsen ved første bestyrelsesmøde efter den årlige generalforsamling. Tilsynsudvalget refererer til bestyrelsen.

Hvert år foretager tilsynsudvalget en gennemgang af bygninger og anlæg. Andelshavere deltager i gennemgangen af egen bolig.

Der skal udarbejdes et tillæg/rapport over bygningers og anlægs tilstand som ajourføres i andelsboligforeningens vedligeholdsplan.

Det er bestyrelsens ansvar at få slitage og brud etc. udbedret.

Andelsforeningen har udarbejdet en 10 - 15 års vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen er en rullende plan som skal tilskrives vedligehold med lange udsigter og akutte vedligehold.

UDVENDIG MALEARBEJDE:

Det udvendige malearbejde opdeles i 2 puljer:

1. Skure, "små" gavle og affaldsstativer
2. Sternbrædder og udhæng

Skure m.v. males i 2023 og herefter hvert 5. år.

Sternbrædder og udhæng males i 2026 og herefter hvert 5. år.

Malerarbejde foregår efter behov, dog med højst 5 års intervaller.

Tilsynsudvalget, der skal syne andelsboligerne, har også til opgave at syne udvendigt træværk og stille forslag om behandling og tidspunkt.

Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvordan arbejdet skal udføres – enten som arbejde i udbud eller i en kombination af selvstændigt arbejde for den enkelte andelshaver, contra muligheder for samarbejde.

Ved selvstændigt arbejde anskaffer andelsforeningen de nødvendige materialer, pensler, afdækning etc.

FARVEKODE Skure og gavle (ny farve 2023)

Gori træfacader dæk 605 – BASE -30- (E) – STR: 4.50 Total volume 4683 ml.

NP 240.00 – NR 285.00 – NU 35.00 – NT 45.00 – NY 12.00 – NL 68.40

STARK Aalborg 31.05.2023 (Finn hegn)

ØKONOMI

Der afsættes midler på vedligeholdskontoen, således at ovennævnte opgaver får en gennemsnitlig vægtning pr. år.

På samme konto afsættes midler til vedligehold af fællesarealer, snerydning samt nødvendige udskiftninger.

Vedligeholdelsesplan vedrørende langsigtede udskiftninger af nedslidte bygningsdele, her oprettes en "lukket konto" *Konto til udskiftninger i henhold til vedligeholdelsesplan*. Der hensættes årligt et beløb på min. 25,00 kr. pr. m² boligareal.

I ØVRIGT

Er man som andelshavere i tvivl om fremgangsmåde eller sine rettigheder, bør man forhøre sig hos bestyrelsen.

Da vi er et stort fællesskab, skal vi prøve at finde de normer som bedst passer for flertallet af andelshavere

NÅR MAN VIL SÆLGE SIT ANDELSBEVIS

AB NØRREGAARDSVÆNGET, Sejlflod, 9280 Storvorde

Dato: 1. oktober 2023

Procedure for salg af andelsbevis

Orientering til andelshavere

1. Sælger skal først henvende sig hos bestyrelsen og bekendtgøre at andelen ønskes sat til salg.
Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge, jævnført vedtægter § 13 Overdragelse
 - Bytning af bolig eller til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - Andre andelshavere eller person som er på interesselisten hos bestyrelsen.
 - Andre personer, der er indstillet af en andelshaver (se proces i vedtægterne §13 C)
 - Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver, det står andelshaveren frit for selv at sælge eller ved hjælp af ejendomsmægler.
2. Spar Nord Ejendomsadministration bestiller vurderingsmand til at komme hjem til sælger.
Hvis der er forbedringer eller tilkøb i boligen, som sælger ønsker at tillægge prisen, skal der forelægge dokumentation herfor så værdien kan opgøres.
Vurderingsmanden udfærdiger forbedringsopgørelse.
Før besøg af vurderingsmand.
 - Finde senest vurderingsrapport
 - Udføre oversigt over evt. forbedringer og tilkøb
 - Fremfinde dokumentation/faktura på udførte forbedringer og tilkøb
 - Sikre at en repræsentant fra bestyrelsen deltager i besigtigelsenHvis der indgår løsøre i handlen, skal dette ligeledes dokumenteres og opgøres på samme måde som forbedringer.
3. Der skal altid være et gyldig energimærke ved salg af andelsbolig. Skal der laves energimærke kan det bestilles hos vurderingsfirmaet på sælgers bekostning.
4. Når der er fundet en køber, skal der udarbejdes salgsdokumenter. Er der ikke ejendomsmægler skal sælger via bestyrelsen oplyse Spar Nord Ejendomsadministration om navn, adresse, tlf.nr. og mailadresse på sælger og køber, overtagelsesdato, aftalt pris, sælgers nye adresse og bankkonto, evt. særlige aftaler osv. til brug for udarbejdelse af salgsdokumenter.

5. Dokumenter som skal buges i forbindelse med handel. Administrator udarbejder salgsdokumenter inden for 5 arbejdsdage fra modtagelsen af oplysninger til handlen. Dokumenter udleveres til køber som består af: Seneste regnskab, budget indeværende år referat fra seneste generalforsamling, nøgleoplysnings-skema, vedtægter, husorden og vedligeholdelsesplan etc.
6. Salgsdokumenter skal underskrives digital med MitID af køber, sælger og samtlige bestyrelsesmedlemmer. Er først gyldig når alle har underskrevet. Når alle har underskrevet salgsdokumenterne, modtager køber, sælger og bestyrelsen automatisk mail med link til de underskrevet salgsdokumenter.
7. Hele købesummen skal indbetales til andelsboligforeningens konto senest 2 uger før overtagelse.
8. Afleveringssyn: Sælger og køber aftaler en overdragelsesdato, hvor begge parter + min. 1 bestyrelsesmedlem deltager. Der skrives rapport over alle fejl og mangler, herunder manglende vedligehold. Såfremt afleveringssyn ikke finder sted i tom bolig, har køber en frist på 4 hverdage efter overtagelsen til at anmelde fejl og mangler, som har været skjult af bohave. Alle fejl iflg. Punkt 8 skal straks udbedres for sælgers regning. Der gives normal en frist på 10 hverdage.

Der foretages aflæsning af fjernvarme, el og vand. Vand indberettes af bestyrelsen til Spar Nord Ejendomsadministration. Sælger indberetter forbrug til de pågældende leverandører.

9. Depositum: Der tilbageholdes et depositum på kr. 20.000,- til udbedringer af fejl og mangler. I tilfælde af en betydelig fejl og mangelliste kan bestyrelsen forhøje dette depositum.
10. Provenu afregnes af Spar Nord Ejendomsadministration til sælgers pengeinstitut tidligst på overtagelsesdatoen
 - Bestyrelsen skal ved henvendelse til Spar Nord Ejendomsadministration give tilladelse til afregning senest 3 uger efter overtagelsesdatoen i henhold til vedtægter.
 - Inden afregning til sælger modregnes evt. restancer til andelsforeningen, ligesom der kan tilbageholdes et beløb til imødegåelse af fejl og mangler i boligen
 - Gebyr til Spar Nord Ejendomsadministration skal indbetales sammen med salgssummen
 - Ved salg gennem ejendomsmægler, må mæglersalær ikke fratrækkes købesummen. Administrator (Spar Nord) kan dog betale mægler ud af salgsprovenuet såfremt der ligger en underskrevet transport derpå

Oplys gerne til køber om andelsprincippet - Ved køb at en andelsbolig (andelsbevis) køber man retten til at bebo boligen og benytte det tildelte have areal. Det er andelsforeningen i

fællesskab der ejer alle boliger og boligens til knyttede have areal samt fællesarealer.
Derfor gælder der særlige regler for andelshavere.
Se husorden og vedtægter for Andelsboligforeningen Nørregaardsvænget

Bestyrelsen AB Nørregaardsvænget

Interesseliste for A/B Nørregaardsvænget

Nyoprettet Interesseliste

Andelsprincippet - Ved køb af en andelsbolig (andelsbevis) køber man retten til at bo i boligen og benytte det tildelte have areal. Det er andelsforeningen i fællesskab der ejer alle boliger og boligens tilknyttede have areal samt fællesarealer. Derfor gælder der særlige regler for andelshavere.

Se husorden og vedtægter for Andelsboligforeningen Nørregaardsvænget.

Regler for administration af Interesseliste

- Der opkræves ikke gebyr for indtegning på interesselisten
 - Rækkefølgen på listen – Interesselisten er ikke en prioriteret liste
 - A/B Nørregaardsvænget vil gerne have en blandet gruppe af andelshavere
 - De indtegnede på interesselisten slettes efter 3 afståede tilbud på overtagelse af andelsbolig
-

