Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Telefon

NEWSEC

Ejd.nr. 62127

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
SKOVGÅRDHAVE

This document has esignatur Agreement-ID: d4106f4bYpuK30787297

NEWSEC

§ 1

Navn, hjemsted og formål

Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Skovgårdhave.

Foreningens hjemsted er Ringsted Kommune.

§ 2

Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve og iværksætte bebyggelse, samt, når bebyggelsen er afsluttet, at eje og drive ejendommen matr.nr. 51 a, Ringsted Markjorder, Ringsted, beliggende Skovgården 2 -78, 4100 Ringsted.

§ 3

Medlemmer

Stk. 1. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem

overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed, og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 12.

§ 3A

Kommunikation

Stk. 1. Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mailadresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå pr. e-mail samt vedfiler vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Stk. 2. Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand-/varme-

This document has esignatur Agreement-ID: d4108l4bYpuK30787297

regnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Stk. 3. Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt et medlem udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.

Stk. 4. Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Stk. 5. Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser, berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

§ 4

Indskud, hæftelse og andel

Stk. 1. Medlemmerne har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud svarende til 20 % af byggeriets endelige anskaffelsessum. Indskuddet skal betales kontant

Andel udgør

Type A 70 kvm. kr. 245.000 / kr. 11.298.000

Type B 90 kvm. kr. 315.000 / kr. 11.298.000

Type C 101 kvm. kr. 353.000 / kr. 11.298.000

Tæller og nævner reguleres, når anskaffelsessummen for andelsboligbebyggelsen er godkendt af Ringsted Kommune. Nævner bliver 20% af den endeligt godkendte anskaffelsessum, ligesom tæller bliver det beløb, som fastsættes på andelsbeviset.

Stk. 2. Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

§ 5

Hæftelse

Stk. 1. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtigelser, der vedrører foreningen jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt og solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkelig har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et er indtrådt i forpligtigelsen.

§ 6

Stk. 1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi. Indskuddet forrentes ikke.

§ 7

Stk. 1. Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §14 -21. Ved tvangssalg dog overdragelse med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6b.

Stk. 2. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 8

Boligaftale

Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

This document has esignatur Agreement-ID: d410814bYpuK30787297

§ 9

Boligafgift

Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi. Sidste rettidige indbetalingsdag for boligafgift er den 5. i måneden. Boligafgift betales forud.

Stk. 2. Fællesudgifter udgøres af alle udgifter, der er uafhængig af den enkelte boligs størrelse/indskud. F.eks. pasning af fællesarealer, ejendomsforsikring, administration, revision, snerydning, skatter og afgifter, dagrenovation, m.v.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.

Stk. 1. **Vedligeholdelsesplan**

Generalforsamlingen vedtager hvert år i forbindelse med godkendelse af budget og fastsættelse af boligydelse en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen udarbejdes af bestyrelsen under forudsætning af gældende lovgivning og lokalplaner. Ligeledes indgår materiale udarbejdet af arkitekt og entreprenør i forbindelse med opførelse af bebyggelsen (herunder standardiserede vejledninger for vedligeholdelse) i planens forudsætninger.

Vedligeholdelsesplanen er 10-årig og rullende således, at der sikres rettidig opsparing og økonomi til fremtidigt vedligehold.

På baggrund af en årlig vurdering af nødvendige vedligeholdelsesarbejder, fremlægger bestyrelsen en budget- og handleplan for drift og vedligehold i sammenhæng med det samlede budget til godkendelse på generalforsamling. Prisskøn i vedligeholdelsesplanen fremskrives årligt med indeks for pris- og lønudvikling.

Bestyrelsen kan ved større udskiftninger fremlægge forslag om finansiering via lånoptag til godkendelse på generalforsamling.

Stk. 2. **Indvendig vedligeholdsforpligtelse for andelshaver**

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen jf. dog stk. 7. Vedligeholdelsespligten omfatter således nødvendige udbedringer af forringelser, som skyldes slid og ælde, herunder udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen.

Vedligeholdelsespligten omfatter eksempelvis:

- Gulve/vægge
- Køkken/bad

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

- Sanitetsgenstande og blandingsbatterier
- Hvidevarer
- Indvendige døre
- Indvendige dele (træværk, fuger og lister) af vinduer og døre i ydervægge,
- herunder låse og lukkemekanismer på døre og vinduer
- Loftslem
- Service på indvendige el-installationer

Jf. vedligeholdelsesplan for foreningen med præcisering af drift og vedligehold.

Stk. 3. **Vedligehold af de til boligen knyttede arealer**
En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede udendørsareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af udvendige bygningsdele såsom vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligehold af disse områder og for fælles eller egne hegn.

Endvidere gælder, at

1. Hver andelshaver er forpligtet til at udføre vedligehold i form af malerbehandling af træværk samt vedligeholde hængsler og beslag på døren i det til boligen hørende skur.

2. De til enhver andelsbolig tilstødende stier, fortove, fællesvej og parkeringsplads renholdes af medlemmerne eller på disses foranstaltning, på en sådan måde, at området fremtræder pænt og ryddeligt, fri for affald, ukrudt m.v. Hver andelshaver er samtidig forpligtet til at deltage i vedligeholdelse af fællesarealerne – jf. husorden.

3. Vinterforanstaltninger: Foreningens medlemmer skal sørge for at holde de til boligen grænsende fortove fri for sne, is og om nødvendigt gruse/salte.

Stk. 4. **Vedligehold af forbedringer i boligen**
En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført på andelsboligen..

Stk. 5. **Yderligere vedligehold besluttet på generalforsamling**
En andelshaver har endvidere pligt til at foretage yderligere indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaveren.

Stk. 6. **Skjulte fejl og force majeure**
I særlige tilfælde, hvor opståede skadesforhold må antages at skyldes skjulte fejl og mangler eller ukorrekt udførelse, kan bestyrelsen på baggrund af en individuel vurdering lade

foreningen påtage omkostninger forbundet med udbedring af skader indvendigt i de enkelte boliger.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108l4bYpuK307787297

Ligeledes tegnes en erhvervsforsikring, som dækker en række forhold omkring bl.a. brand, el-skade, storm, bygningsbeskadigelse, glas og sanitet, skjulte rør samt svamp og insekt

Stk. 7. **Øvrig vedligehold**
Andelsforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1- 4, herunder bygninger, skure, samt fælles anlæg. Andelsforeningen er således ansvarlig for varmeanlægget i boligen, herunder at iværksætte service på varmeanlæg og rørinstallationer samt udskiftning efter endt levetid.

Andelsforeningen er ligeledes ansvarlig for rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne samt udvendigt vedligehold af bygningerne, herunder udskiftning af vinduer og døre, der fører ud af andelsboligen.

Den enkelte andelshaver foretager visuelt eftersyn efter behov – jf. vedligeholdelsesplan for foreningen med præcisering af drift og vedligehold – og kontakter ved konstatering af slid og nedbrydning på bygningsdele bestyrelsen med henblik på iværksættelse af udbedring.

Stk. 8. **Forsømmelse af vedligeholdelsespligten**
Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist.

Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere at vedligeholdelsesarbejdet er foretaget.

Foretages vedligeholdelsesarbejdet ikke indenfor den angivne frist, kan vedligeholdelsesarbejdet udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3. mdr. varsel.

Stk. 9. **Fælles arbejdsdage**
Bestyrelsen kan indkalde til fælles arbejdsdag op til fire gange pr. år. Ved fravær opkræves kr. 400,00 pr. gang af den enkelte andelshaver. Indkomne beløb tilføres foreningens kasse og indgår i den daglige drift.

§ 11

Forandringer

Stk. 1. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2 og stk. 4.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

Stk. 2. Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises denne for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlige for anmeldte forandringer. Hverken foreningen eller bestyrelsen er ansvarlige for, at de nødvendige myndighedsgodkendelser indhentes eller for skader, der kan hidrøre fra udførte forandringer af boligen. Ansvaret påhviler alene den andelshaver, der har udført forandringen.

§ 12
Fremleje/udlejning

Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at fremleje sin bolig i op til 2 år, når andelshaver er fraværende af særlige grunde. Det kan være sygdom, studieophold, udlandsophold, institutionsanbringelse, midlertidig forflyttelse, forretningsophold eller lignende. Det er en betingelse, at andelshavers fravær er midlertidigt, og efter udlejningsperioden skal andelshaveren selv bebo boligen i minimum samme periode, inden det igen er tilladt at fremleje boligen.

Stk. 2. I tilfælde af fremleje af en andelsbolig i. sin helhed, har foreningen overfor lejeren samme beføjelse med hensyn til krænkelse af de af lejeren påhvilende forpligtigelser, som en andelshaver har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden og foreningens vedtægter, og foreningen kan selvstændig optræde som procespart overfor lejeren, eventuelt sammen med andelshaveren.

Stk. 3. Det påhviler den pågældende andelshaver at foranledige de i forrige stk. omhandlende bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen til godkendelse i hvert enkelt tilfælde (og om fornødent at have søgt huslejenævnets godkendelse af bestemmelserne).

Stk. 4. Ansvaret for betaling af boligafgift, a/c varme, vand og fællesantenne til foreningen påhviler andelshaver, og kan ikke overdrages til lejer. En udleje kan ikke påføre andelsboligforeningen Skovgårdhave udgifter. Andelshaver hæfter overfor foreningen for enhver skade/udgift lejer påfører andelsforeningen eller boligen.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

NEWSEC

§ 13

Husorden

Stk. 1. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for sine medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold. m.v, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold m. v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 14

Overdragelse af andelen.

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge

A. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op og nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
B. Til andre personer i forbindelse med bytte til anden bolig.
C. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen får forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nye ledige bolig.
D. Til personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
E. Til personer, der indstilles af andelshaveren.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

NEWSEC

§ 15

Stk. 1. Har andelshaveren ikke inden mindst 3 mdr. efter at have fraflyttet sin bolig efter §14 stk.1 litra E, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16

Stk. 1. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftlig.

§ 17

Dødsfald

Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskabet og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 stk.1 at indstille hvem der skal overtage bolig og andel.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2. kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrin i følgende rækkefølge:

A. Personer, der bebor boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
B. Personer som den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen, var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
C. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk.2 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108l4bYpuK30787297

NEWSEC

§ 18

Samlivsophævelse

Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.

Stk.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samliv i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand i mindst 2 år før samlivsophævelsen. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen 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 § 18 stk. 2 finder §§ 20-23 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 20 og 23 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 23 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtigelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

Opsigelse

Stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsige medlemskabet af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 14-23 om overførsel af andel.

§ 20

Overdragelsessum

Stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier.

A. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens pris er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han/hun selv lovligt har betalt, jf. andelsboligforeningsloven herom.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

B. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.
C. Værdien af inventar, der er særlig tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til alder og slidtage. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre, eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre, samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom udpeges skønsmanden af ABF. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den fraflyttende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelse. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er tilknyttet en boligret.

§ 21

Finansiering af overdragelsessum

Stk. 1. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a.

§22

Fremgangsmåde

Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og

This document has esignatur Agreement-ID: d4108l4bYpuK30787297

budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøre køberen bekendt med indholdet i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overtagelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen som godkendt.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien — afregner provenuet først til evt. rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.

Stk.5. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne, er fastslået hvem det tilkommer.

§ 23

Eksklusion

Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

1. Når et medlem ikke betaler skyldig indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter at et skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne og medlemmet ikke har berettiget restancen senest 3 dage efter at skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, som foreningen har garanteret for.

Stk.2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

§ 24

Generalforsamling

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 mdr. efter regnskabsårets udløb jf. § 34 stk. 3 med følgende dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

This document has esignatur Agreement-ID: d41084bYpuK30787297

§ 25

Indkaldelse, forslag m.v.

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse 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 generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan dog kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i en indkaldelse eller andelshaverne ved opslag eller på lign. måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun give én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26

Beslutningskompetence

Stk. 1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

1. Nyt indskud
2. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
3. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %
4. Salg af foreningens ejendom, eller del heraf
5. Vedtægtsændringer
6. Foreningens opløsning

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 27

Stk. 1. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 28

Bestyrelse

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

§ 29

Stk. 1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.(ændret på gen.forsaml. 22.11.2007.)

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en ny generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

This document has esignatur Agreement-ID: d410846bYpuK30787297

§ 30

Bestyrelsesmøder

Stk. 1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person som han er beslægtet eller besvogret med eller har lign. tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i møderne.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 32

Tegningsret

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

§ 33

Administration

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108f4bYpuK30787297

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

§ 34

Regnskab og revision

Stk. 1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste års generalforsamling jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er 1/7-30/6. Første regnskabsår løber fra stiftelsen/igangsætning og indtil udgang af regnskabsåret.

§ 35

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsrapport. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk.2. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af ordinær generalforsamling.

This document has esignatur Agreement-ID: d4108l4bYpuK30787297

NEWSEC

§ 36

Opløsning

Stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalfor samlingen

Stk.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

§ 37

Forpligtelser/rettigheder i øvrigt

Stk. 1. Andelsboligforeningen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, såfremt dette kræves.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 27. oktober 2007 og med ændring af §12 godkendt på den ekstraordinære generalforsamling den 2. april 2011. Ordinær generalforsamling den 11. november 2006 (§ 9, nyt stk. 2). Ordinær generalforsamling den 27. november 2008 (§ 10, nyt stk. 7). Ordinær generalforsamling 1. september 2016 (§ 10, stk. 1-6). Ordinær generalforsamling 24.10.2019 (§10 stk. 1-9.)

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende vedtægter.

This document has esignatur Agreement-ID: d4106f4bYpuK30787297

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christine Deodata Lindvang

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-842767537723
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2019 kl.: 18:54:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Heidi Wesche Jordan

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-701618971491
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2019 kl.: 19:10:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

Herluf Hougesen

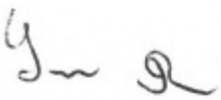
Formand
PID: 9208-2002-2-456514816427
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2019 kl.: 13:13:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Pia Marianne Århof

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-605916092246
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2019 kl.: 16:02:57
Underskrevet med NemID

NEM ID



Søren Pedersen
Bestyrelsesmedlem
28-11-2019

This document has esignatur Agreement-ID: d4108l4bYpuK30787297

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur