



ANDELSBOLIGFORENINGEN
BIRKEBAKKEN II
Birkehegnet 7, 2630 Taastrup

Ejd. nr. 61799

Beboervedtægter

for

Andelsboligforeningen Birkebakken II

This document has esignatur Agreement-ID: 87e147a6RQTp12282753

§ 1

NAVN OG HJEMSTED:

Stk. 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Birkebakken II".

Stk. 2

Foreningens hjemsted er Høje-Tåstrup kommune.

§ 2

FORMÅL:

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 52 ø Høje-Tåstrup, der omfatter 32 boliger samt fælleshus.

§ 3

MEDLEMMER:

Stk. 1

Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk.2

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3

Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 3 A

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 ved filer 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-/varmeregnskaber, 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:

Stk. 1

Indskud udgør et beløb svarende til:

Kr. 120.561,- for boligtype 61 m²

Kr. 153.102,- for boligtype 77 m²

Kr. 187.142,- for boligtype 94 m²

Kr. 218.446,- for boligtype 109 m²

Kr. 219.585,- for boligtype 110 m²

Stk. 2

Indskuddet skal betales kontant.

§ 5

HÆFTELSE:

Stk. 1

Medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der påhviler andelsboligforeningen dog jfr. 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

håndpant 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 godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

ANDEL:

Stk. 1

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12 – 18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3

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

Stk. 4

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

§ 7

BOLIGYDELSE:

Stk. 1

Boligydelsens størrelse skal fastsættes af generalforsamlingen, således at foreningen af sine indtægter kan afholde samtlige udgifter og foretage passende henlæggelser. Såfremt foreningen har optaget rentetilpasningslån i realkreditinstitut, er bestyrelsen dog bemyndiget til at regulere boligydelser fra tidspunktet for rentetilpasningen. Reguleringen kan alene ske på baggrund af den ændrede rentesats på rentetilpasningslånet/-lånene.

Stk. 2

Det indbyrdes forhold mellem boligydelsens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- A. Den del af boligydelserne, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
- B. Den resterende del af boligydelserne fordeles med lige store beløb pr. bolig.

Stk. 3

Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om vedligeholdelses-

og/eller forbedringsarbejder som fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligydelsen som et engangsbeløb, der skal betales af andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejde eller ikke yder en, efter bestyrelsens skøn, tilfredsstillende arbejdsindsats. Bestyrelsen er bemyndiget til at lade arbejdet udføre, samt afkræve andelshaveren engangsbeløbet. Betaling sker efter bestyrelsens anvisning, typisk opkrævet over huslejen eller ved kontant indbetaling.

§ 8

VEDLIGEHODELSE:

Stk. 1

En andelshaver er forpligtet til at foretage vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal samt deltage i fællesarbejde, havearbejde eller andet arbejde for at vedligeholde hegn, arealer eller bygningsdele. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fællesarealerne, fælles og egne hegn samt bygningsdele. Bestyrelsen kan, ved skriftlig henvendelse til beboerne, anmode om deltagelse i et specificeret arbejde, som måtte være forstående, det være sig fællesarbejde, havearbejde eller andet arbejde for at vedligeholde hegn, arealer eller bygningsdele. Hvis

ikke andelshaveren eller en stedfortræder deltager i arbejdet, eller udfører arbejdet inden for en given tidsramme, er bestyrelsen bemyndiget til at lade arbejdet udføre samt afkræve andelshaveren en betaling svarende til omkostningen for udførelsen af arbejdet. Betaling sker efter bestyrelsens anvisning.

Stk. 3

Andelsboligforeningen er pligtig til at foretage alt andet vedligeholdelse, herunder af bygninger og skure, til fælles brug. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Stk. 4

Hver enkelt andelshaver modtager ved indflytningen et eksemplar af "Husorden" og "Beboer-vedtægter for Andelsboligforeningen Birkebakken II".

Stk. 5

Da boligen er forsynet med hårde hvidevarer (emhætte i køkken og ventilationsinstallation i badeværelser), der tilhører foreningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaverne, beregnes tillæg respektive nedslag under hensyntagen til de nævnte varers alder og forventede levetid. El-komfur og køleskab beregnes som løsøre og kan, hvis køber ønsker det, overtages ved salg. Disse ting nedskrives, jfr. ABF's retningslinier.

Stk. 6

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

§ 9

ENERGIMÆRKNING

Stk. 1

Foreningen skal, efter de nye EU regler, have energimærket ejendommen. Energimærkningen sker for hele ejendommen på én gang og skal fornyes efter de gældende regler.

§ 10

FORANDRINGER:

Stk. 1

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Stk. 2

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende anmodningen om forandringen, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3

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

Stk. 4

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldelse eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen fremsendes til bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Og efterfølgende skal ibrugtagningsskema forevises.

§ 11

FREMLEJE M.V.:

Stk. 1

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Stk. 2

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

§ 12

HUSORDEN:

Stk. 1

Foreningen har en husorden, et reglement for fælleshuset samt for voldhuset. Bestyrelsen kan tilpasse husorden og reglementer ved skriftlig information til beboerne. Den gældende husorden og reglementer vil være ophængt i glasskabet på fælleshuset.

§ 13

OVERDRAGELSE:

Stk. 1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen, jfr. stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, og bestyrelsen kan nægte godkendelse, såfremt væsentlige hensyn til andelsboligforeningen taler for et afslag. Et afslag skal meddeles skriftligt senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget andelshaverens skriftlige ansøgning.

Stk. 2

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til ægtefælle/samlever, børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre, jfr. § 18.
- B. Øvrige andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punkt er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres.
- C. Ikke medlemmer af foreningen og som er indtegnet på en honorar opkrævet interesseliste i foreningen. Bestyrelsen kan ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen, ansøgers husstand og på ansøgers mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Der kan ligeledes tages hensyn til alder, således at aldersfordelingen i foreningen bliver så bred som muligt.

Gebyret for at stå på interesselisten fastsættes til enhver tid af den siddende bestyrelse.

Er det nødvendigt at sætte boligen til salg ved annoncering, afholdes udgifterne af sælger. I sådanne tilfælde kan sælger selv stå for annonceringen.

Fremskaffer sælger en køber, skal køber lade sig registrere på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen forbeholder sig retten til en rimelig sagsbehandlingstid.

§ 14

OVERDRAGELSESSUM:

Stk. 1

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen – der nedskrives efter foreningens afskrivningsnøgle - og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge, jfr. lov om andelsboliger. Foreningen afskriver efter ABF's retningslinier.

Stk. 2

Værdien af andelen opgøres ved hvert regnskabsårs afslutning i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning. Andelens værdi anføres som en note på årsregnskabet sammen med de lovbestemmelser, der i øvrigt er gældende for overdragelse af en andel.

Stk. 3

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Andelshaveren er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, dog berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt/indskud.

Stk. 4

Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 5

Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage, idet ABF's retningslinier for afskrivning anvendes.

Stk. 6

Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installation, så som køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

Stk. 7

Værdien af forbedringer og beplantninger m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse, idet ABF's retningslinier for afskrivning anvendes.

Stk. 8

Værdien af inventar, der er særligt tilpasset og installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage, idet ABF's retningslinier for afskrivning anvendes.

Stk. 9

- A. Forud for overdragelse af en andel skal der udarbejdes et el-syn, som skal foreligge på skrift og beskrive tilstanden af elinstallationerne i boligen og bekræfte lovligheden af el-installationerne.
- B. Alle nagelfaste el forbrugende installationer skal funktionstestes. Funktionstilstanden af de enkelte installationer (f.eks. emhætte, udsugning på toilet eller andet) skal beskrives skriftligt i rapporten.

Hvis der er forhold, der er ulovlige, skal dette fremgå af rapporten, og sådanne ulovlige forhold skal være dokumenteret udbedret inden overdragelsesdagen. Udbedring skal dokumenteres udbedret af autoriseret elinstallatør ved fremlæggelse af faktura eller anden dokumentation.

Alle omkostninger til el-syn og dokumentation af evt. udbedring er foreningen uvedkommende, og udgifterne afholdes af sælger.

El-synsrapporten skal i sin helhed vedlægges overdragelsesdokumenterne.

Stk. 10

Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig mangelfuld, beregnes et prisnedslag under hensyntagen hertil.

Stk. 11

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en skriftlig opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, samt ud fra en "Fraflytnings-rapport", udarbejdet af en ekstern uvildig syn og skønsmand. Bestyrelsen indhenter tilbud og vælger syn og skønsmand til gennemførelse af opgaven. Udgiften til syn og skønsmand afholdes af sælger. Fraflytningsrapporten skal gælde for et år ad gangen, medmindre man har fået foretaget forbedringer i den mellemliggende periode.

Stk. 12

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen evt. 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. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af ABF. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 15

FREM GANGSMÅDE:

Stk. 1

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen forlanger, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse, jfr. stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling over købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar, samt fremlægge det seneste ordinære generalforsamlingsreferat. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2

Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelse skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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. 3

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen (i et af foreningen anvist pengeinstitut), som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4

Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af forfalden boligydelse og efterbetaling af varmeafgift o. lign. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler, der konstateres ved overtagelsen eller efter indflytning. Indsigelsesfristen er 28 dage.

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. Sælgeren opfordres skriftligt til at deltage i gennemgangen af boligen.

Stk. 6

Såfremt køberen forlanger 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.

§ 16

GARANTI FOR LÅN:

Stk. 1

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe brugsretten til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.

Stk. 2

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen

er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

UBENYTTTEDE BOLIGER:

Stk. 1

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig udlejet boligen i overensstemmelse med § 10 eller overdraget andelen, eller er udlejningen/-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 § 14.

§ 18

SAMLIVSOPHÆVELSE:

Stk. 1

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.

Stk. 2

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

§ 19

DØDSFALD:

Stk. 1

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D. Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshavers død.

Erhververen skal i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13 og 14 anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Stk. 4

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 14.

§ 20

OPSIGELSE:

Stk. 1

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12 - 18 om overførsel af andel.

§ 21

EKSKLUSION:

Stk. 1

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør i følgende tilfælde:

- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligydelse eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilken foreningen yder garanti, jfr. § 15.
- C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløb af fastsat frist, jfr. § 8.
- D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2

Efter eksklusionen kan bestyrelsen overdrage andelen til en anden. Ved afregning overfor det ekskluderede medlem, er foreningen berettiget til at fratække rimelige udgifter i forbindelse med andelens overdragelse samt det ekskluderede medlems udsættelse af boligen, jfr. § 16.

§ 22

GENERALFORSAMLING:

Stk. 1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Fremlæggelse af indeværende års budget
5. Rammebudget for næste år til vedtagelse
6. Forslag
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator / regnskabsfører
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller mindst 5 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

INDKALDELSE M.V.:

Stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel (3 uger), der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage (1 uge). Indkaldelsen SKAL indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, SKAL være formanden i hænde senest 14 dage (2 uger) før generalforsamlingen. Indkomne forslag skal fremsendes til andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. En fuldmagt er kun gældende for én generalforsamling.

§ 24

FLERTAL:

Stk. 1

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens stemmer være til stede.

Stk. 2

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligydelsen eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligydelsen, eller om henlæggelser til sådanne arbejder, der overstiger den hidtidige boligydelse, 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 stemmerne. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af stemmerne for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af stemmerne, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 3

Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

Stk. 4

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 25

DIRIGENT M.V.:

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet udsendes senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse underskrevet af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 26

BESTYRELSEN:

Stk. 1

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

Stk. 2

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, jfr. dog § 25, stk. 5, 6 og 7. Generalforsamlingen vælger en eller to suppleanter. Generalforsamlingen vælger desuden en regnskabsfører, der ikke er medlem af bestyrelsen.

Stk. 3

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der beboer andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år af gangen, dog således at:

- Formanden vælges i ulige år.
- Kassereren vælges i lige år.
- 1 bestyrelsesmedlem vælges i ulige år.
- 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige år.
- Suppleanterne vælges for 1 år.
- Regnskabsføreren vælges for 2 år.

Stk. 5

Såfremt formanden får forfald eller fratræder i valgperioden, indtræder næstformanden i hans/hendes sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt kassereren fratræder i valgperioden, vælger bestyrelsen blandt sine medlemmer en ny kasserer indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt regnskabsføreren fratræder i valgperioden, bemyndiges bestyrelsen til at finde en ny regnskabsfører blandt andelshaverne indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 6

Såfremt foreningen har ansat en administrator, jfr. § 28, og antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en 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.

Stk. 7

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær samt diverse udvalgsformænd.

Stk. 8

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningens andelshavere og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 27

MØDER:

Stk. 1

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i bestyrelsen af en sag, såfremt medlemmet eller en person, som medlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

TEGNINGSRET:

Stk. 1

Foreningen tegnes af formanden og et (1) bestyrelsesmedlem i forening. I formandens fravær tegnes foreningen af næstformand og et (1) bestyrelsesmedlem i forening.

§ 29

ADMINISTRATION:

Stk. 1

Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvorledes ejendommen skal administreres. Generalforsamlingen kan til enhver tid ansætte en administrator.

Stk. 2

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser samt administrators vederlag.

Stk. 3

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administration, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. A og B finder da anvendelse:

- A. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra formand og kasserer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligydelse, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks m.v. skal indsættes på en sådan konto.
- B. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen, opkrævning af boligydelse, varetagelse af udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller

registreret revisorfirma. I det omfang en sådan overtalelse ikke sker, skal der på generalforsamlingen vælges en regnskabsfører, jfr. dog § 25, stk. 5, der er ansvarlig for bogholderiet, opkrævninger og periodiske udbetalinger. Denne skal vælges blandt andelshaverne.

§ 30

REGNSKAB:

Stk. 1

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, såfremt der er ansat en administrator.

Stk. 3

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af prisen og eventuel prisudviklingen på andelene for perioden indtil næste årlige generalforsamling. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 4

Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse på en særlig konto. Indestående på kontoen kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det på kontoen opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdierne.

Stk. 5

Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 15.

§ 31

REVISION:

Stk. 1

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til værdiansættelse udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 32

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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger 7. maj 2018, 19. maj 2016, 21. maj 2015, 8. maj 2013, 8. maj 2012, 9. maj 2011, 19. maj 2009, 20. maj 2008, 26. september 2006, 30. maj, 2006, 1. december 2005, 3. maj 2005, 15. december 2004, 27. maj 2004, 13. maj 2003, 14. maj 2002, 29. marts 2001, 26. oktober 2000, 19. maj 1999, 2. juni 1998, 9. maj 1995 og 4. august 1992.

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

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.

Anne Birgitte Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-451076984675
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 11:39:41
Underskrevet med NemID

Brian Skovbjerg Andersen

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-762979611183
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2018 kl.: 11:18:18
Underskrevet med NemID

Ditte Nathalie Menslev

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-528841605312
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2018 kl.: 17:04:29
Underskrevet med NemID

Kasper Skovbjerg Andersen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-234647227145
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2018 kl.: 13:56:58
Underskrevet med NemID

Keld Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-789736466551
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2018 kl.: 10:05:42
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 87e147a6RQTp12282753