



Ejd. nr. 63251 (rev. 2024)

VEDTÆGTER
FOR
A/B TRYLLESKOVPARKEN

This document has esignatur Agreement-ID: eabfd6uryXW251691339

§ 1.

Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er A/B Trylleskovparken.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Solrød Kommune.

§ 2.

Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen del nr. 1 af matr.nr. 38 b Karlstrup By, Karlstrup, beliggende Trylleskovparken 2-22, 2680 Solrød Strand, jfr. vedhæftede rids af den 12. september 2002 udfærdiget af Solrød Kommune.

§ 3.

Medlemmer

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

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

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

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

§ 3 A

Kommunikation

Stk. 1. Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider.

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, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

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.

Stk. 5. 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. 6. Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 4.

Indskud

(4.1) Indskuddet udgør følgende:

Adresse:	Andelsindskud kr.
Trylleskovparken 2, st. tv.	469.584
Trylleskovparken 2, st. th.	602.698
Trylleskovparken 2, 1. tv.	602.698
Trylleskovparken 2, 1. th.	469.584
Trylleskovparken 4, st. tv.	469.584
Trylleskovparken 4, st. th.	563.047
Trylleskovparken 4, 1. tv.	563.047
Trylleskovparken 4, 1. th.	469.584
Trylleskovparken 6, st. tv.	469.584
Trylleskovparken 6, st. th.	563.047

Trylleskovparken 6, 1. tv.	563.047
Trylleskovparken 6, 1. th.	469.584
Trylleskovparken 8, st. tv.	602.698
Trylleskovparken 8, st. th.	563.047
Trylleskovparken 8, 1. tv.	563.047
Trylleskovparken 8, 1. th.	602.698
Trylleskovparken 10, st. tv.	602.698
Trylleskovparken 10, st. th.	602.698
Trylleskovparken 10, 1. tv.	602.698
Trylleskovparken 10, 1. th.	602.698
Trylleskovparken 12, st. tv.	469.584
Trylleskovparken 12, st. th.	602.698
Trylleskovparken 12, 1. tv.	602.698
Trylleskovparken 12, 1. th.	469.584
Trylleskovparken 14, st. tv.	602.698
Trylleskovparken 14, st. th.	563.047
Trylleskovparken 14, 1. tv.	563.047
Trylleskovparken 14, 1. th.	602.698
Trylleskovparken 16, st. tv.	563.047
Trylleskovparken 16, st. th.	602.698
Trylleskovparken 16, 1. tv.	602.698
Trylleskovparken 16, 1. th.	563.047
Trylleskovparken 18, st. tv.	563.047
Trylleskovparken 18, st. th.	469.584
Trylleskovparken 18, 1. tv.	469.584
Trylleskovparken 18, 1. th.	563.047
Trylleskovparken 20, st. tv.	563.047
Trylleskovparken 20, st. th.	469.584
Trylleskovparken 20, 1. tv.	469.584
Trylleskovparken 20, 1. th.	563.047
Trylleskovparken 22, st. tv.	602.698
Trylleskovparken 22, st. th.	469.584
Trylleskovparken 22, 1. tv.	469.584
Trylleskovparken 22, 1. th.	602.698

med tillæg af kr. 50.000 for andelshavere med brugsret til en bolig i stueplan.

(4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

(4.3) En andelshaver kan ved indbetaling af indskud for en bolig forlange, at foreningen yder garanti for lån til delvis finansiering af indskuddet efter reglerne i § 16.

§ 5. Hæftelse

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige 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.

(5.3) 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

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Af den samlede andelskapital tillægges andelshavere med brugsret til en bolig i stueplan forlods kr. 50.000, idet der for disse andele i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse er ydet et ekstraordinært indskud på kr. 50.000.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1, litra A-D. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

§ 7. Boligaftale

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Dog kan en bolig under særlige omstændigheder, og når det kan ske uden gene for foreningens øvrige medlemmer, efter særlig tilladelse fra bestyrelsen bruges til visse former for liberalt erhverv.

§ 8. Boligafgift

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter boligarealets størrelse.

§ 9. Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddør 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.

(9.2.) I det omfang der til boligen er knyttet balkon eller brugsret til have, er andelshaveren endvidere forpligtet til at vedligeholde balkonen/haven.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en 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. § 21.

§ 10. Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-9. Forandringer skal udføres af autoriserede håndværkere og håndværksmæssigt ansvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Efter forandringen er udført, skal andelshaveren på bestyrelsens foranledning kunne forevise dokumentation på forsvarlig udførelse.

Hvis en byggetilladelse er påkrævet, skal andelshaver altid indhente en sådan samt fremsende en kopi af denne samt ibrugtagningstilladelse til bestyrelsen.

(10.2) Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden, de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil medføre væsentlige gener for beboere i ejendommen, eller at forandringen ikke umiddelbart kan godkendes i henhold til nærværende paragraf, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 4 uger. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.3) Bestyrelsen kan blandt andet stille krav om, at der efter udførelsen fremsendes dokumentation for, at forandringen er udført i overensstemmelse med stk. 1, 2. pkt., at der tegnes entreprisforsikring, samt at bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget teknisk rådgiver fører tilsyn med forandringens udførelse og afslutning.

(10.4) Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af reablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.5) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre andre andelshaveres forandringer. Forandringer skal

gennemføres med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 6 uger af den udførende part.

(10.6) Forandringer af fælles installationer eller fælles bygningsdele inde i andelsboligen, kan kun foretages, såfremt bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse specifikt og skriftligt har godkendt dette, samt at der sikres adgang til fremtidig vedligeholdelse. Forandring af ejendommens ydre kræver generalforsamlingens godkendelse.

(10.7) Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningen skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen, forsikring eller en forøgelse af forbrugsudgifterne.

(10.8) Andelshaver er ansvarlig for enhver skade i andelsboligen, på ejendommen eller i andre andelsboliger, der er forårsaget af forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver/tidligere andelshaver har udført eller ladet udføre af en entreprenør. Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uagtsom adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

(10.9) Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for beboere i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion.

§ 11. Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 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 fremlejemålet.

(11.3) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12. Husorden

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

13. Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver, hvorefter overdragelse sker i henhold til § 13.2, litra A-D. Fortrinsretten til at overtage en andel efter denne bestemmelse gælder i 5 dage fra modtagelsen af tilbuddet. Inden udløbet af denne

periode skal modtageren af tilbuddet om overtagelse af en andel meddele bestyrelsen og andelshaveren, hvorvidt tilbuddet accepteres.

- C) Andre, der er indstillet af en andelshaver og indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. En andelshaver kan kun indstille 1 person på ventelisten ad gangen. Fortrinsretten til at overtage en andel efter denne bestemmelse gælder i 5 dage fra modtagelsen af tilbuddet. Inden udløbet af denne periode skal modtageren af tilbuddet om overtagelse af en andel meddele bestyrelsen og andelshaveren, hvorvidt tilbuddet accepteres.
- D) Andre, der ikke er indstillet af en andelshaver og er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Fortrinsretten til at overtage en andel efter denne bestemmelse gælder i 5 dage fra modtagelsen af tilbuddet. Inden udløbet af denne periode skal modtageren af tilbuddet om overtagelse af en andel meddele bestyrelsen og andelshaveren, hvorvidt tilbuddet accepteres.
- E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 14. Pris

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.

(14.4) En vurderingsmand valgt af bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver. Honoraret betales af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Stk. 1. Inden overdragelse af andelen skal sælgende andelshaver få foretaget et el- og VVS-tjek af andelens installationer. El- og VVS-tjek skal udføres af autoriserede el- og VVS-installatører. El- og VVS-tjek rapporterne skal udleveres til køberen af andelen samt andelsboligforeningens bestyrelse/administrator. Den sælgende andelshaver er ansvarlig for udbedring af alle fejl og mangler, som rapporterne omtaler, inden vurderingsrapporten for andelen udarbejdes. Udgiften til rapporterne deles ligeligt mellem køber og sælger.

Stk. 2. Udbedring af evt. fejl og mangler skal dokumenteres ved skriftlig bekræftelse fra autoriseret el- eller VVS-installatør. Denne skal udleveres til køber og andelsboligforeningens bestyrelse/administrator inden vurderingsrapporten udarbejdes.

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsbolig-

foreningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15. Fremgangsmåde

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.

(15.3) Ved underskrift af overdragelsesaftalen skal der senest 3 dage efter underskriften foreligge en bankgaranti på 10 % af overdragelsessummen.

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. 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 overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse og inden 14 dage efter overdragelsesdatoen af boligen skal erhververen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Manglerne skal skriftligt meddeles til administrator inden for tidsfristen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan

bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16. Garanti for lån

(16.1) 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 inden fristens udløb skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe dennes brugret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

(16.2) 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 låneaftale skulle udgøre, da underretning om restance blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af de nævnte beløb.

§ 17. Ubenyttede boliger

(17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 22, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18. Dødsfald

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

(18.2) 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.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 22, 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 § 15.

§ 19.

Samlivsophævelse

(19.1) 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 medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2) 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.

(19.3) 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 § 19, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20. Opsigelse

(20.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21. Eksklusion

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 5.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- 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.

(21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 22, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på.

§ 22. Ledige boliger

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23. Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24. Indkaldelse m.v.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

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

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give skriftlig fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 1 stemme i henhold til skriftlig fuldmagt.

§ 25. Flertal

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om arbejder, der ændrer byggeriets helhed, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for

forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer over for hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) 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.

§ 26.

Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Der skrives protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27.

Bestyrelse

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

§ 28.

Bestyrelsesmedlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Samtlige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.3) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.4) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en sekretær.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29.

Møder

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

(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet godkendes på det følgende bestyrelsesmøde.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30.

Tegningsret

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31.

Administration

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetægelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overtagelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32. Regnskab

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra stiftelsen til 31. december 2004.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Andelskronen og dennes beregning, eventuel prisudvikling på andelene samt andelsprisen på hver enkelt andel i foreningen specificeres i en note til regnskabet.

(32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

§ 33. Revision

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(33.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34. Opløsning

(34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 6. marts 200, samt på

- ekstraordinær generalforsamling den 25. november 2004 (§§ 6 og 16),
- på ordinær generalforsamling den 11. maj 2005 (§§ 2, 14, 15, 24 og 29),
- på ekstraordinær generalforsamling den 31. januar 2007 (§§ 4, 13 og 25),
- på ordinær generalforsamling den 20. april 2009 (§§ 26 og 28),
- på ordinær generalforsamling den 30. april 2014 (§ 3 A) og
- på ordinær generalforsamling den 17. juni 2020 (§ 6 stk. 4).
- på ordinær generalforsamling den 23. maj 2022 (§23 stk. 2)
- på ordinær generalforsamling den 18. marts 2024 (§10 og §14.5 stk. 1 og stk. 2)

I bestyrelsen:

Marianne Clausen

Susie B. Hansen

Marianne Larsen

Søren Roslef

63251 Marianne Clausen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Clausen

Formand

ID: 3830f227-b51a-48bf-a124-6583a3a5bb4c

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 17:50:43

Underskrevet med MitID



63251 Susie B. Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susie Baymler Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 56fe26b7-10ed-4866-9daa-ae3453c7d8a6

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 11:07:38

Underskrevet med MitID



63251 Søren Roslef

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Roslef

Bestyrelsesmedlem

ID: 786fcef9-9323-4c42-a146-c4f0eaf8a1a6

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 12:16:57

Underskrevet med MitID



63251 Marianne Overby Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Larsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 0ea4e7d4-c607-481f-bc8c-2f204c5a562c

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 11:03:37

Underskrevet med MitID

