

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Åvænget

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i fælleshuset tirsdag den 25. marts 2025 kl. 18.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 9.1. (forslag vedlagt)
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10.1. (forslag vedlagt)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10.3. (forslag vedlagt)
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11.2. (forslag vedlagt)
 - e. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 14.2. (forslag vedlagt)
 - f. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 15.1. (forslag vedlagt)
 - g. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 15.3. (forslag vedlagt)

Forslagene 5 a–5 g kræver, at mindst 2/3 dele af medlemmerne er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslagene.

 - h. Bestyrelsen stiller forslag om godkendelse af ny husorden (ny husorden vedlagt)
 - i. Bestyrelsen ønsker accept til at arbejde videre med implementering af fibernet i A/B Åvænget (forslag vedlagt)
 - j. Forslag fra andelshaver Frank Christoffersen om ændring af husordens side 11 (forslag vedlagt)



k. Forslag fra andelshaver Lis T. Petersen om ændring af farve til hegn

6. Beretning fra vedligeholdelsesudvalget

7. Valg til bestyrelsen:

Formand (Lotte) Anne Charlotte Mouritzen er på valg og modtager genvalg

Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow er på valg og modtager genvalg

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Christensen er på valg og modtager genvalg

Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem Frank Christoffersen er ikke på valg

Valg af 1-2 suppleanter:

1. suppleant Leif Nielsen er på valg

2. suppleant Mads Sonne Nielsen er udtrådt som suppleant grundet fraflytning af foreningen. Der kan vælges en ny suppleant for 2 år.

Bestyrelsen skal bestå af formand + 2-4 bestyrelsesmedlemmer, som alle vælges for 2 år.

8. Valg til vedligeholdelsesudvalget

9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm

10. Eventuelt

Ad 1. Formand Anne Charlotte Mouritzen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

Der var mødt i alt 15 af 21 mulige andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2. Formanden aflagde bestyrelsens beretning og der var ingen spørgsmål hertil. Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2024 samt beregning af andelsværdien. Der var ingen spørgsmål hertil.

Regnskabet for 2024, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.24 og med en stigning i værdien pr. indskudt andelskrone fra 5,627 til 5,845, blev enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger blev endvidere forelagt generalforsamlingen.

Ad 4. Dirigenten gennemgik budgettet for 2025 og gjorde opmærksom på, at det afsatte beløb til bestyrelsesgodtgørelse skal rettes til kr. 14.000.

Der var afsat kr. 10.000 til udgifter til fælleshus. Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen oplyste, at beløbet er tilmålt til generalrenoverelse af fælleshuset såsom nye hynder, nye blomster, nyt på væggene med videre.



Formanden oplyste, at der var en rettelse til posten selvrisko fra kr. 5.000 til kr. 7.500, da den er steget i 2025.

Budgettet for 2025, med de to ovenstående rettelser, blev enstemmigt godkendt. Tilrettet budget for 2025 er vedlagt nærværende referat.

Ad. 5.

- a. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 9.1.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- b. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 10.1.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- c. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 10.3.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- d. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 11.2.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- e. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 14.2.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- f. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15.1.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- g. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15.3.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med ovenstående ændringer, er vedlagt nærværende referat.

- h. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om en ny husorden, og oplyste at der ikke er sket store ændringer, men at beboermappen er udfaset og alt er samlet i husordenen.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens husorden vil blive omdelt til alle og er vedlagt nærværende referat.

- i. Dirigenten redegjorde for bestyrelsens ønske om accept til at arbejde videre med implementering af fibernet uden omkostninger for foreningen. Der var en kort drøftelse herom.
Forlaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- j. Frank Christoffersen fremlagde sit forslag om ændring af farven på hegn fra grøn til sort. Der var en kort drøftelse herom. Efter endt meningstilkendegivelse blev følgende sat til afstemning ved håndsoprækning:

Forslag om ændring af farven på hegn:

Ja: 2

Blankt: 1

Nej: 12

Forslaget blev således **nedstemt**.



k. Forslagsstiller Lis Petersen var ikke til stede. Dirigenten fremlagde forslaget om at de beboere der ønsker at bibeholde den grønne farve, fortsat får udleveret malingen af foreningen. Dirigenten oplyste, at forslaget ikke blev sat til afstemning, da forslaget om ændring af farven på hegn fra grøn til sort ikke blev godkendt.

Dirigenten fremlagte forslaget om dem der ønsker en anden farve, skal have lov til det, mod at de selv betaler for malingen. Der var en længere drøftelse herom. Efter endt meningstilkendegivelse blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **nedstemt**.

Dirigenten fremlagde forslaget om at man skal være enig med sin nabo, som man deler hegn med, at det skal være samme farve og oplyste, at forslaget ikke blev sat til afstemning, da forslaget om selvvalgt farve mod egenbetaling ikke blev godkendt.

Dirigenten fremlagde forslaget om at den grønne farve er gældende hvis der ikke kan opnås enighed mellem naboer og oplyste, at forslaget ikke blev sat til afstemning, da forslaget om selvvalgt farve mod egenbetaling ikke blev godkendt.

Ad 6.

Bjarne Carow orienterede på vegne af vedligeholdelsesudvalget og fremsatte stor ros til andelshaverne for at få ordnet de påkrævede vedligeholdelsesarbejder til tiden. Der blev opfordret til at holde øje med taget, således at løse tagsten m.v. bliver opdaget.

Ad. 7. Formand Anne Charlotte (Lotte) Mouritsen blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlemmer Bjarne Carow og Lisbeth Christensen blev begge genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Anne Charlotte (Lotte) Mouritzen (på valg i 2027)

Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow (på valg i 2027)

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Christensen (på valg i 2027)

Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen (på valg i 2026)

Bestyrelsesmedlem Frank Christoffersen (på valg i 2026)

Valg af suppleanter:

1. suppleant Leif Nielsen (på valg i 2026)

2. suppleant Heidi Ann Jepsen (på valg i 2026)

Ad 8. Til vedligeholdelsesudvalget blev valgt:

Bjarne Carow

Leif Nielsen

Andreas Wulff

Mads Lindholt Nordman

Ad 9. Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad. 10.

Andelshaver Lydia Nielsen oplyste, at det var præcis 32 år siden, at hun modtog nøglen til sin andelsbolig. Dette medførte en kort drøftelse om et muligt nyhedsbrev i foreningen.

Formanden oplyste, at der fortsættes med "vild med vilje" bedet i 2025.

Formanden oplyste endvidere, at arbejdsdagen er fastsat til d. 3. maj 2025.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.

Beretning 2024

Et år er gået med meget tumult og uro ude i den store verden. Så meget desto mere sætter man pris på at bo i Åvænget - omgivet af troværdige mennesker, der ikke opsøger konflikt og magt.

Men her i vores eget lille samfund sker der skam også ting og sager i løbet af et år.

Vi har sagt farvel til to beboere og goddag til nye.

I december flyttede Mads fra nr. 1 og Heidi flyttede ind.

Jørgen fik efter at have overvundet mange forhindringer endelig solgt sin bolig ligeledes til den første december, til Lucas, Cecilie og lille Saga.

I forbindelse med det salg, var vi ude i, at sælger selv måtte finde en køber, trods at der stod mange på ventelisten, noget der ikke mindes at være set før.

Bestyrelsen blev i den forbindelse klogere på proceduren ved salg og fremvisning, så vi ikke kommer ud i lignende situationer fremover.

Ved sidste generalforsamling havde vi afstemning om, hvorvidt vi var interesserede i at blive tilsluttet fjernvarmen i Roskilde Kommune. Der blev stemt for - men uden at det rigtig nyttede noget. Projektet er ikke længere så realistisk, og nu er vi i gang med at undersøge nye muligheder for fremtidig varmekilde.

Dette var et af emnerne på vores Dialogmøde i februar, hvor VVS' ere gjorde os lidt klogere på varmepumper, som er et alternativ til gasfyret. Vi vil løbende opdaterer os på området.

Dialogmødet var et rart forum at mødes i - både med fagfolk og med hinanden, så det vil vi gentage når der er behov for det.

Det kunne for eksempel være i forbindelse med en debat omkring, hvordan vi sikrer os mod mod udfordringer, klimaændringerne giver os - og andre spændende emner.

Ved sidste generalforsamling blev det vedtaget at etablere et "Vild med vilje" bed foran fælleshuset. Dette blev gennemført med smukke blomster hen over hele sommeren til følge - til glæde for os beboere og for de mange forbipasserende. Der blev også etableret et fælleshus udvalg, som gennem året har arbejdet både med sociale og praktiske aspekter og de har mange ideer, som det bliver spændende at følge med i. Hermed en opfordring til at bakke op om deres ideer.

Foreningens økonomi har det godt, som I også kan se i regnskabet.

I år fik vi, som sidste år, del i Nykredits overskudsdeling og et beløb på 25.248 Kr gav rabat på bidragsbetaling. Selvom det kun er en ganske lille procentdel, batter det altid en lille smule.

Vi har mod forventning ikke haft de store reparationer i forhold til forrige år, men der er budgetteret med vedligeholdelsesudgifter igen i år. For behovet er der!

Det seneste år har boligerne rørt på sig - slid gennem 32 år sætter spor og viser sig nu i rør og træværk rundt omkring.

Derfor en ekstra opfordring til at holde øje - både indendørs og udendørs, oppe og nede, jo før det spottes, jo hurtigere kan der sættes ind.

Et par boliger har haft udfordringer med skimmelsvamp. Heldigvis var det ikke angreb fra de ydre konstruktioner, men opstået inde i boligerne.

Derfor skal der også her lyde en opfordring til at sørge for daglig udluftning, særligt nu hvor temperaturforskellene inde og ude er så forskellige og afgiver meget fugt.

Udover dialogmødet har vi afholdt en hyggelig sommerfest, en nu traditionsrig Mortens Aften arrangement og en lille julekomsammen. Mon ikke det gentages - måske udvides der med andre sammenkomster i det kommende år?

Arbejdsdagene i maj og september giver følelsen af fællesskab og at alle bidrager med det de kan, betyder at vi når i mål med opgaverne.

Vi har allerede gode ideer til de næste arbejdsdage.

Bestyrelsen ser frem til at løfte de opgaver der måtte komme - og vi ser frem til at gøre det i fællesskab med alle jer.

Vh Bestyrelsen

A/B ÅVÆNGET

BUDGET

for perioden

1/1 2025

til 31/12 2025

Ejendomsnr.: 200223

A/B ÅVÆNGET

Åvænget 1 m.fl.

4621 Gadstrup

BUDGET FOR PERIODEN 1/1 2025 - 31/12 2025

	Budget 1/1 2025 31/12 2025	Regnskab 1/1 2024 31/12 2024
INDTÆGTER		
Boligafgift, opkrævet	1.381.689	1.381.689
P-Pladser	600	600
Ny varmekilde	95.760	95.760
Manglende deltagelse havedage	0	1.200
INDTÆGTER I ALT	1.478.049	1.479.249
UDGIFTER		
Driftsudgifter		
Ejendomsskatter	175.486	165.680
Vand, vandafg. og kloakafig. fælleshuset	2.500	2.452
Rottebekæmpelse	479	783
Selvrisko forsikringssager	7.500	5.000
El & gas fælleshuset	10.000	8.773
Udendørsbelysning	7.000	0
Ejendomsforsikring	27.979	21.215
Kontingenter	5.200	5.082
Hjemmeside	250	190
Driftsudgifter i alt	236.395	209.175
Renholdelse		
Ejendomsservicefirma	23.000	20.000
Snerydning	40.000	25.375
Renholdelse i alt	63.000	45.375
Vedligeholdelse		
Indkøb af rullestillads	5.000	0
Murer	70.000	0
Snedker/Tømrer	130.000	0
Gasfyr/VGU reparationer	40.000	7.743
Service gasfyr	30.000	27.658
Udgifter fælleshus	10.000	226
Diverse vedligeholdelse	30.000	9.549
Vedligeholdelse i alt	315.000	45.176
Lønninger		
Kørselsgodtgørelse	1.000	1.000
Lønninger i alt	1.000	1.000



A/B ÅVÆNGET

Åvænget 1 m.fl.

4621 Gadstrup

BUDGET FOR PERIODEN 1/1 2025 - 31/12 2025

	Budget 1/1 2025 31/12 2025	Regnskab 1/1 2024 31/12 2024
Kontorhold		
Administrationshonorar	45.586	44.984
Bestyrelsesgodtgørelse	14.000	7.500
Revision	16.000	15.000
Valuarvurdering	8.125	7.750
Porto, kopi, mm	500	0
Kontorartikler	1.500	382
Generalforsamlinger og møder	3.000	1.482
Arrangementer	1.500	1.001
Repræsentation, gaver og blomster	2.000	930
Gebyrer	6.000	5.652
Kontorhold i alt	98.211	84.680
 UDGIFTER I ALT	 713.606	 385.406
 Afskrivninger		
Afskrivninger, installationer	23.988	26.316
Afskrivninger i alt	23.988	26.316
 Renteudgifter		
Renteudgifter, prioritetslån	745.736	745.736
Renteudgifter i alt	745.736	745.736
 Renteindtægter		
Renteindtægter, bank	0	6.674
Renteindtægter, værdipapirer	0	492
Renteindtægter i alt	0	7.167
 RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT I ALT	 -5.282	 328.957
 Ekstraordinære poster		
Hensættelse	-95.760	-95.760
Ekstraordinære poster i alt	-95.760	-95.760
 NETTO RESULTAT	 -101.042	 233.197



A/B ÅVÆNGET

Åvænget 1 m.fl.

4621 Gadstrup

BUDGET FOR PERIODEN 1/1 2025 - 31/12 2025

Budget
1/1 2025
31/12 2025

Likviditetsbudget

Indestående likvider pr. 31.12.2024

Nykredit drift 1.842.884

Indestående likvider pr. 31.12.2024 i alt 1.842.884

Netto resultat jf. budget -101.042

heraf hensættelse til ny varmekilde 95.760

heraf afskrivninger eksisterende gasfyr 23.988

Budgetteret likviditet pr 31/12 2025 1.861.590

Forslag 5 a

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 9.1.

Ændres fra

9.1. *En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, herunder vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, dog bortset fra:*

- planmæssig udskiftning her*
- fælles forsynings- og afløbsledninger*
- 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 udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

Ændres til

9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, herunder vedligeholdelse af centralvarmeanlæg. Andelshaveren modtager en opstilling af de forpligtede ansvarsområder.

Andelsforeningen har ansvar for:

- planmæssig udskiftning af centralvarmeanlæg
- fælles forsynings- og afløbsledninger, driftsinstallationer og faste installationer (skjulte kabler, rør m.m.)
- udskiftning af hoveddør i hus, havedør og vinduer, som udskiftes efter individuel vurdering fra vedligeholdelsesudvalget

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

Forslag 5 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 10.1.

Ændres fra

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

Ændres til

- 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen. **Forandringen skal anmeldes via en blanket, der udleveres af bestyrelsen.** Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden to uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Forslag 5 c

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 10.3.

Ændres fra

- 10.3 *Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med krav i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter*

Ændres til

- 10.3 Alle større forandringer, der griber ind i eksisterende og etablerede bygnings- og/eller installationer skal udføres og dokumenteres af autoriserede fagfolk og i forsvarlig overensstemmelse med krav i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Forslag 5 d

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 11.2.

Ændres fra

- 11.2 *En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne 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.*

Ændres til

- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 1 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetagerne og betingelserne for fremleje.

Forslag 5 e

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 14.2.

Ændres fra

- 14.2. *Værdiansættelse og fradrag efter **stk. 1 litra B-E** fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejdet 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 andelshavere, beregnes tillæg respektive nedslag efter **litra E** under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.*

Ændres til

- 14.2. Værdiansættelse og fradrag efter **stk. 1 litra B-E** fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejdet ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Forslag 5 f

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 15.1.

Ændres fra

- 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.*

Ændres til

- 15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, **der udarbejdes af administrator, og** 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.

Forslag 5 g

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 15.3.

Ændres fra

- 15.3. *Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.*

Ændres til

- 15.3. Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen.

Vedtægter for A/B Åvænget

§ 1

Navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Åvænget.
- 1.2. Foreningens hjemsted er i Roskilde kommune.

§2

Formål

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 3DE og 4E beliggende Åvænget, 4621 Gadstrup med 21 andelsboliger og et fælleshus.

§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. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i **§ 3 stk. 1**. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i **§ 15**.
- 3.3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4. Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5. 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.

§ 4

Indskud

- 4.1. Indskud udgør et beløb, svarende til:
- | | |
|----------------|-----------------|
| Kr. 133.352,00 | for boligtype A |
| Kr. 161.927,00 | for boligtype B |
| Kr. 186.693,00 | for boligtype C |

§ 5

Hæftelse

- 5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog **stk. 2**.
- 5.2. 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.
- 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.
- 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. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end en andelshaver til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens **§ 4 a**, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7

Boligaftale

- 7.1. Foreningen kan efter generalforsamlingsbestemmelse 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.

§ 8

Boligafgift

- 8.1. Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper;
- Driftsudgifter, herunder forsikringer, ejendomsskatter og renovation fordeles i forhold til boligens størrelse. Det samme gælder afdrag på pantegæld.

§ 9

Vedligeholdelse

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, herunder vedligeholdelse af centralvarmeanlæg. Andelshaver modtager en opstilling af de forpligtede ansvarsområder.
- Andelsforeningen har ansvar for:
- planmæssig udskiftning af centralvarmeanlæg
 - fælles forsynings- og afløbsledninger, driftsinstallationer og faste installationer (skjulte kabler, rør m.m.)
 - udskiftning af hoveddør i hus, havedør og vinduer, som udskiftes efter individuel vurdering fra vedligeholdelsesudvalget
- En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.
- 9.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

- 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 bygninger og fællesanlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor 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, jf. **§ 21**.

§ 10

Forandringer

- 10.1. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen. Forandringen skal anmeldes via en blanket, det udleveres af bestyrelsen. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter **stk. 3**, hvilket skal ske inden to uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.3. Alle større forandringer, der griber ind i eksisterende og etablerede bygnings- og/eller installationer skal udføres og dokumenteres af autoriserede fagfolk og i forsvarlig overensstemmelse med krav i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringens forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 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 udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig

forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 1 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 tilladelse af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 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.m. 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 beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men 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, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelse.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på venteliste, 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.
- C) Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 13.3. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 3 stk. 2, litra A, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i

2Panaee@dtekumaatnng#eMOT3VYACWXHHP96NTCBQNRQZAR-5H0KCA-75NG4DV

2Panaee@dtekumaatnng#eMOT3VYACWXHHP96NTCBQNRQZAR-5H0KCA-75NG4DV

2Panaee@dtekumaatnng#eMOT3VYACWXHHP96NTCBQNRQZAR-5H0KCA-75NG4DV

2Panaee@dtekumaatnng#eMOT3VYACWXHHP96NTCBQNRQZAR-5H0KCA-75NG4DV

- 2Panaee@dtekumaatnng#eMOT3VYACWXHHP96NTCBQNRQZAR-5H0KCA-75NG4DV

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejdet ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

- 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 overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller resthandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4. Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer, inventar, løsøre samt fradrag. Bestyrelsen kan vælge at deltage ved vurderingsmandens gennemgang af andelen. Der skal endvidere ved hvert salg udarbejdes en autoriseret kontrolrapport af el- og VVS-installationerne i andelen, og eventuelle ulovlige fejl eller mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret af fraflyttende andelshaver senest på overtagelsesdagen. Såfremt ulovlige installationer ikke er udbedret inden overtagelsesdagen skal køber sørge for lovliggørelsen på fraflyttende andelshavers regning senest 2 måneder efter købers overtagelse. Et anslået beløb til dækning af udbedringen tilbageholdes i købesummen.
- Honoraret til vurderingsmanden udlægges af foreningen, men betales af den fraflyttende andelshaver i forbindelse med afregning af overdragelsessummen, dog senest 6 måneder efter vurderingsmanden har udarbejdet opgørelsen, uanset om andelen er solgt eller ej.
- 14.5. 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 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåde

PEBANE@DEKIMMATING@MEMOT@VYADYN@BP@GANTCB@RQZAR@HHCICA-75@GZV

- 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. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- 15.3. Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen.
- 15.4. Andelsforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.5. 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 med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.6. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. 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.
- 15.7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i **stk. 4-6**, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- 15.8. Bestyrelsen er ved afregning, overfor den fraflyttende andelshaver, berettiget til at tilbageholde et beløb svarende til 5 % af overdragelsessummen. Beløbet skal afregnes overfor fraflyttende andelshaver senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

PEBANE@DEKIMMATING@MEMOT@VYADY@WBP@GANTCB@RQZAR@HHCICA-75@GZV

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 af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. 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 hans brugsret 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 beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

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, hvem der skal overtage andel og bolig, og vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald

- 18.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældende 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 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.

PEBnæcdðkkumæatnøððleMØKSNYHØKXBBTg6N1C1CBQNRQZAR-5H41K1A7BNIG1V

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

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. **§ 16 stk. 1.**

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, if. § 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, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i **§ 17**.

Ledige boliger

22.1. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller 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 regler i **§ 13.2 B og C**. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling

23.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 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 ¼ 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- 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 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 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.

§ 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 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 ved 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, kan der indkaldes til 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 overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26

Dirigent m.v.

- 26.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

Bestyrelsen

- 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 yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen af to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 28.6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en 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 til generalforsamling 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 underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Tegningsret

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

penne@dakmatraining.com 0735NYADKXHP-96NTCBQNRQZAR-6HUKA-75NGZV

- 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 nærværende **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 eller i girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning 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, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse 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 overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab

- 32.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er (regnskabsår).
- 32.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andele, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, **jf. § 14**. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter **§ 16**.
- 32.4. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

2Panaee@dtekumaatnng#eMOT3VYACWXHHP96NTCBQNRQZAR-5H0KCA-75NG4DV

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

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

Opløsning

- 35.1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2. 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.

Digital kommunikation:

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Andelshaver skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontakt-adresse, som andelshaver har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til andelshaveren. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaver med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2010.

Revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 19. maj 2016 samt på foreningens ordinære generalforsamling den 29. marts 2017, den 7. juni 2021, den 27. marts 2023, den 14. marts 2024 og den 25. marts 2025.

PEANEEDEKKEEMATTIGHEMMOTRANVAKONKEERAGANTCBQIRQZB-ETHIOA-75KGEV

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-04-01 12:51:36 UTC



Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: 305ddfa-dd68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-01 15:45:31 UTC



Frank Erik Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: cb5adef4-c065-4ce0-b785-6fd24123bb74

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-01 15:59:58 UTC



Anne Charlotte Mouritzen

Formand

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-04-02 08:02:55 UTC



Lisbeth Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: e4234d87-3121-4719-87d8-dfb54e1882bb

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-04-04 08:18:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

Penneo er et digitalt underskrifts- og dokumentationsværktøj. Penneo A/S er registreret i Danmark. Penneo.com er et handelsnavn.

Velkommen til Åvænget Marts 2025

Når man køber en andel i Åvænget, ejer man ikke boligen, men har brugsret til den. Man er en del af et fællesskab, der ejer foreningen i fællesskab.

Det betyder, at vi er fælles om at drive, udvikle og passe på foreningen og hinanden. Det er flertallet, der har afgørelsen og alle skal overholde de aftaler og regler, som vi i fællesskab laver.

Vi har ingen vicevært, der vedligeholder eller gør rent efter os.
Det gør vi selv!

Andelsforeningen har en bestyrelse, der forvalter og varetager andelshaveres interesser. Bestyrelsen mødes jævnligt og sikrer bla., at der bliver afholdt lovmæssige generalforsamlinger.

På generalforsamlingerne vedtages nye eller ændrede aftaler, ligesom et regnskab og budget godkendes af andelshaverne.

Til at styre vores økonomi har vi ansat Real Administration A/S, der sikrer at alle lovmæssigheder overholdes og at regninger betales til tiden.

Det er også Real Administration A/S der står for købs - og salgs procedurer.

Regler og retningslinjer 2025

BOLIGEN

Gasfyr

Gasfyrret er foreningens ejendom, men andelshaveren skal holde øje og har vedligeholdelsespligt med det.

Hvert 2. år skal gasfyrret have et eftersyn. Foreningen betaler for dette abonnement.

Hvis et gasfyr går ud, eller varmen i gulvet i badeværelset ophører med at virke, skal man kontakte Finn Olsen VVS, tlf. nr. 4618 5790 og selv aftale tid for et montørbesøg.

Informér altid bestyrelsen.

Hvis en udgift skal betales af foreningen, så skal fakturaen være udstedt til foreningen.

Det er IKKE tilladt at sætte brændeovn, kamin eller lignende op i boligen.

Årlig vedligeholdelsesarbejder på egen bolig.

Alt træværk, værende gavlbeklædning, bislag, træhegn i skel, vinduer og døre vaskes for smuds og alger. Der pletmales om nødvendigt med den udleverede maling.

Tagrender og nedløb vaskes/renses for blade mm.

Murværk og sålbænke holdes fri for alger.

Tagrender og skotrender renses for sne ved behov, så smeltevand kan få ordentlig afløb.

Se vedligeholdelsesskema s. 8 i dokumentet.

Vedligeholdelsesudvalg

Foreningen har et vedligeholdelsesudvalg, der sikrer at andelshaverne overholder deres vedligeholdelsesarbejde.

Malerarbejde

Andelshaver står selv for maling af udvendigt træværk.

Maling indkøbes og udleveres af foreningen, det år, hvor vedligeholdelsesudvalget/bestyrelsen skønner det nødvendigt. (Ca. hvert femte. år)

Malingen udleveres til vinduer og døre, bislag/udhus, gavl og træhegn i skel.

Se farvekoder s. 11 i dokumentet.

Ved behov for mere end det udleverede maling, skal man selv indkøbe dette.

Maler, elektriker, VVS eller havemand

Har man brug for håndværker til individuelle opgaver, skal man selv kontakte en sådan.

Foreningen har ingen faste aftaler eller kontakter.

Ved alle problemer vedrørende kloak eller rørskader SKAL bestyrelsen kontaktes.

VIGTIGT :

Alle såvel indvendige som udvendige forandringer, der ændrer på den oprindelige opførelse, **SKAL** godkendes af bestyrelsen.

Installationsarbejde, det være sig VVS eller el-arbejde **SKAL** udføres og dokumenteres af autoriserede fagfolk

Se ansøgningsskema s. 9 i dokumentet

Vedligeholdelse af lukket indgangsparti, (kaldet bislag)

Det påhviler andelshaver at vedligeholde og reparere bislagets vindues og dørparti.

Træværket males samtidigt med det øvrige hus.

Dyrehold

Som udgangspunkt er det tilladt at have ET dyr pr. andel.

Anskaffelse af husdyr skal altid godkendes af bestyrelsen.

Der må ikke findes husdyr, som ved lugt eller adfærd er til væsentlig gene for naboerne.

Hunde **skal** føres i snor, når de bevæger sig indenfor foreningens område.

Ejeren/andelshaveren fjerner eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

Hvis andelshaver ønsker at holde kat, og ønsker at installere kattelerm i hoveddørene, skal disse udskiftes med nye døre ved salg af andelen. Pris for døren/ dørene tilbageholdes i slutaftregningen til udskiftningen har fundet sted.

HAVEN

Vinter snerydning/saltning

Vinterservice, dvs. snerydning og saltning af **stierne**, udføres pt. af anlægssfirma.

Indgangspartierne ryddes/ saltes af andelshaver

Tider for støjende adfærd

Hverdage Kl. 9 - 20

Lørdage Kl. 9 - 14

Søndage Kl. 10 - 14

Tiderne er retningsgivende, så bliver der en sjælden gang behov for yderligere tid til støjende have - eller ombygningsarbejde, må dette aftales naboerne imellem.

Beplantning og havearbejde

Beplantningen på de enkelte parceller må ikke være til gene eller ulempe for naboer/andelshavere.

Det påhviler andelshaver at renholde begge sider af egen hæk.

Højden på hække må ikke overstige 1.8 m. målt fra jorden.

Højde på beplantning i baghaven (modsat fælles stien) må ikke overstige flugtlinjen fra tagrygningen til overkant på hæk i skellinjen.

Det er ikke tilladt at ændre i beplantningsplanen, der foreligger i forbindelse med byggeriets start (f.eks. udskiftning af planter til anden type)

Dog accepteres anden hækttype mellem andelene mod sti, - såfremt bestyrelsen godkender det, og at begge andelshavere er enige.

Hæk mod Hyldevænget må ikke brydes med låge, da andelsforeningen herved bliver pligtig af udføre/betale for renholdelse og vinterservice af fortovet.

Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt. Affald køres på genbrugspladsen af andelshaver eller på arbejdsdagene.

Opførelse af skur

Der er mulighed for at bygge et lille skur i baghaven.

Bestyrelsen skal søges om tilladelse før opførelse af skur påbegyndes.

Størrelse ca. 7-8 m². og med standardhøjde for skure.

Skuret bygges på støbt grund eller funderes på stolpeholdere.

Skuret males med samme grønne farve som eksisterende træværk i haven.

Skuret skal have fladt tag med hældning mod hæk. Beklædning er sort tagpap. Der må ikke være udhæng på bygningen.

Skuret er andelshaverens private ejendom, og ved salg af andelen afregnes med køber efter gældende afskrivningsregler.

Det påhviler den enkelte andelshaver at fjerne evt. affald efter brug af fællesarealerne.

FÆLLES

Fælleshus

Fælleshuset kan lånes af beboere med adresse i Åvænget til eget brug. Prisen er 100 kr. pr. døgn.

Skal man bruge fælleshuset, skal man kontakte en fra bestyrelsen.

Der hænger en kalender i glasskabet udenfor huset, hvor du kan se hvornår huset evt. er optaget.

Se reglerne for brug af fælleshuset s. 10 i dokumentet.

Vedr. fælles arbejdsdage

Første lørdag i hhv. maj og september er afsat til fælles arbejdsdage.

Arbejdet består af vedligeholdelse af fællesarealerne på vores område samt vedligeholdelse og rengøring/maling af fælleshus, som er andelsforeningens fælles ejendom.

Der luges i bedene, klippes grene, sås blomster, males parkeringsstriber og repareres huller i asfalten og hvad der ellers kan være af småreparationer.

Disse dage begynder kl. 9 med fælles morgenbord. Bestyrelsen stiller opgaverne, som bliver uddelt ved morgenmaden.

Hvis du/I ikke kan deltage, betales et gebyr på 300 kr., der opkræves sammen med boligafgiften.

På arbejdsdagene bortkøres haveaffald og storskrald.

Parkering

Der er i andelsafgiften beregnet 1 p-plads til personbil pr. andelshaver.

Gæsteparkering og parkering af bil nr. 2 i en husstand, henvises til Hyldevænget eller Svanevej.

Parkering ved Fælleshuset er forbeholdt gæster i Fælleshuset og skal være fri, når Fælleshuset er udlånt (se kalender i vægskabet).

Øvrige asfalterede arealer skal friholdes af hensyn til renovations- og

udrykningskøretøjer. Når en håndværker udfører arbejde i/på en andelsbolig, har håndværkeren tilladelse til at holde så tæt ved "arbejdsområdet" som muligt, dog uden at spærre for den normale trafik i området.

Hvor der kun er tale om af- og pålæsning, kan vognen parkeres ved Fælleshuset i den mellemliggende periode.

Bilvask og støvsugning

Ønsker man at vaske og /eller støvsuge sin bil, kan man gøre det fra Fælleshuset, hvor der forefindes spande samt støvsuger. Nøglen lånes af en fra bestyrelsen.

Adfærd om tvistigheder

Nabotvistigheder, som ikke kan løses parterne imellem, skal indbringes for og afgøres af bestyrelsen. Kan bestyrelsens afgørelse ikke accepteres, kan tvistigheden indbringes for og endeligt afgøres af generalforsamlingen.

Skadedyr

Rotter: Ring til borgerservice. Tlf. 4631 3000.

Mus: Køb musekorn hos Danish Agro, Salløvvej 8, Gadstrup

Renovering og fraflytning

Ved renovering af andel står andelshaver selv for bortskaffelse af affald i forbindelse hermed.

Kasserede effekter, såsom møbler, hårde hvidevarer, tæpper osv. bortskaffes af sælgende andelshaver, inden overdragelse af andel til køber.

Vedligeholdelseopgaver 2024

Andelshaver : _____

Åvænget nr. : _____

I henhold til Åvængets vedtægter/husorden, skal nedstående vedligeholdelse opgaver udføres i perioden 1. maj - 1. august 2024.

Skemaet skal afkrydses og afleveres i fælleshusets postkasse inden 1. august 2024.

Vedligeholdelsesudvalget følger op på opgaverne mellem d. 1. og 15. august. og du får direkte tilbagemelding, hvis der er noget at bemærke.

Årlige vedligeholdelsesopgaver	Ja	Nej
Tømning af tagrender		
Afvaskning af tagrender og nedløbsrør		
Afvaskning for alger af gavl		
Afvaskning for alger af bislag		
Afvaskning for alger hegn i skel til nabo		
Afvaskning og vedligeholdelse af bundstykker i have- og indgangdøre		
Behandling af alge - og svampevækst på solbænke		
Evt. pletmaling/reparation af malede områder		
Ved afkrydsning i "Nej" bedes årsagen anført på bagsiden.		

Gavle, bislag og hegn er malet sommeren 2023 og skal ikke males i år.

Til vedligeholdelse hører også at smøre og vedligeholde dør- og vindueshængsler, vedligeholde og afprøve stophaner og ballofix, samt at holde almindeligt øje med rør og afløb mm.

Dette er ikke noget vedligeholdelses udvalget kontrollerer, - så det er op til enkelte - hver især!!!!

Ansøgning om tilladelse til ændring ved bolig

Navn _____ Åvænget nr. _____

Hvilket rum ønskes ændret?	
Hvilken ændring skal foretages?	
Er der en plantegning vedhæftet?	
Ved ændring på rør ol. skal dokumentation fra autoriseret VVS montør fremvises	
Ved ændring i EL installationen skal dokumentation fra autoriseret EL montør fremvises	

Ansøgningen afleveret d.
Tilladelse til ændring givet af bestyrelsen
Dato og underskrift

Ansøgningen besvares senest to uger fra dato

Lån af fælleshus

Der må ikke ophænges noget på vægge, loft eller døre, hverken inde eller ude.

Det forudsættes, at låner viser almindelig hensyn til naboer. Efter kl. 24 må kun vinduer ud mod det grønne område mod syd være åbne. Dæmp venligst musikken, så naboerne også kan være her.

Der må ikke affyres fyrværkeri.

Angående parkering: De 4 p-pladser ved fælleshuset må bruges af låner/gæster. P-pladser mærket med husnummer samt gæsteparkering må ikke benyttes. Der henvises i øvrigt til parkering på Svanevej eller Hyldevænget. Se i øvrigt opslag på indgangsdøren.

Hvis der skal grilles udendørs, må grillstarter ikke sættes på asfalten. Brug venligst en flise. Der står fliser foran huset.

Fælleshuset afleveres i opryddet og rengjort stand. Dette gælder også for arealet rundt om huset. Udendørs "askerør" tømmes for affald.

Ved rengøring af huset skal gulve støvsuges og vaskes. Alle borde/stole aftørres. Borde og stole stilles som ved modtagelsen. Vedr. Køkken: se opslag på væggen.

Ved manglende rengøring, som efter påbud fra opsynshaver ikke afhjælpes af låner, afregnes med 500 kr. over boligafgiften. Ituslået glas/service afregnes med kr. 20 pr. del. Det ituslåede service/glas sættes i vindueskarmen.

Ved brug af ekstra strømforbrugende apparater (forstærkere, kølevogne m.v. afregnes for ekstra forbrug af strøm med 100 kr.

Bruger skal selv medbringe: Håndklæder, karklude, viskestykker, toiletpapir, køkkenruller, opvasketabs osv.

Man må gerne låne dugene, som ligger i bryggerskabet, disse skal afleveres i nyvasket stand.

Moppeklude, karklude, gulvklude osv. vaskes efter brug, og afleveres til opsynshaver.

AFFALD, TOMME FLASKER M.V. LÆGGES I EGNE AFFALDSCONTAINERE.

Malingtyper/koder til Åvænget 2023

Grøn maling:

Pinotex Hegn U610

Flügger transparent, Pinotex transparent plus,

Base FGL/BC w TR10wTy123 wW1 37,5 wZ120

Grå maling

Nordsjø 2,5 l.

5007.3000N

Flügger 700

One door&window tech

Base BW wR1 3.185 wY1 7,65 wZ1 34.85

Hvid maling

Superdec træbeskyttelse nr. 222, light – white RAL 9010.

Der udleveres den mængde maling, som er tilstrækkelig til at male 1 gang.

Bestilling og hjemtagelse af maling foregår gennem bestyrelsen.

Påføring af maling står man selv for at udføre.

Der fuldmales ca. hver 5. år.

Bestyrelsen ønsker accept til at arbejde videre med implementeringen af fibernet i Åvænget.

Der er **INGEN** forpligtelser eller bindinger for beboerne.

Der vil ikke være økonomiske udgifter i forbindelse med etableringen af fibernet.

Christina Hegner

Fra: Frank Christoffersen <familienchr53@gmail.com>
Sendt: 4. marts 2025 11:20
Til: Christina Hegner
Emne: Re: forslag til generalforsamling Åvænget 25/3 2025

Forslag til generalforsamling Åvænget 25/3 2025.
Forslag vedrørende beboermappe side 11.
Malingtyper/koder
Grøn U610 ændres til en heldækkende sort.

Den tirs. 4. mar. 2025 kl. 11.02 skrev Christina Hegner <christina@realadmin.dk>:

Fra: Frank Christoffersen <familienchr53@gmail.com>
Sendt: 4. marts 2025 10:29
Til: Christina Hegner <christina@realadmin.dk>
Emne: forslag til generalforsamling Åvænget 25/3 2025

Forslag til ændring af nuværende grønne farve på hegn til sort. Farveskiftet kan ske næst gang hegnet trænger til maling. I øvrigt ønskes det oplyst hvilket hegn der er frælles og hører til foreningen, og hvad der er andelshavers.

Mvh Frank Christoffersen.

Christina Hegner

Fra: lis.t.petersen@mail.dk
Sendt: 12. marts 2025 13:45
Til: Christina Hegner
Emne: Forslag vedrørende farve til hegn.

Hej Christina så prøver jeg igen.

1. De beboer som ønsker at bibeholde den grønne farve, får fortsat udleveret malingen af foreningen.
 2. De beboer som ønsker en anden farve, skal have lov til det, mod at de selv betaler for malingen.
 3. At du skal være enig med din nabo, som du deler hegn med, at det skal være samme farve.
 4. Kan der ikke opstå enighed, er det den grønne farve som gælder.
- Rare hilsner til dig. Lis T. Petersen Åvænget 12

Fra: Real <christina@realadmin.dk>
Til: lis <lis.t.petersen@mail.dk>
Dato: tirsdag d. 4. marts 2025 kl. 12:43 CET
Emne: Indkaldelse til generalforsamling (200-223-11-4)

Vedlagt fremsendes indkaldelse til ordinær generalforsamling i A/B Åvænget.

De af indkaldelsen nævnte dokumenter er ligeledes vedlagt.

Med venlig hilsen

Christina Hegner

Ejendomsadministrator EA

Direkte tlf. 8877 0928

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anja Pettersson

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-04 11:22:15 UTC



Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-04-04 11:22:45 UTC



Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: 305ddfd4-dd68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-04 13:46:58 UTC



Anne Charlotte Mouritzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-04-04 19:21:15 UTC



Frank Erik Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: cb5adef4-c065-4ce0-b785-6fd24123bb74

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-06 20:59:49 UTC



Lisbeth Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: e4234d87-3121-4719-87d8-dfb54e1882bb

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-04-10 16:12:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.