

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 ufyldestgjort pantlaster. 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. 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 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 oplistning 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

overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage såfremt nedsættelse af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løsøre.

De indtegnede på ventelisterne efter **§ 13, stk. 2, litra B og C** skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter **§ 14**.

§ 14

Pris

- 14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter **§ 14.2**. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.
- 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 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.
- En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt det i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- B) Værdien af forbedringer, **jf. § 10**, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. 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 forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- E) 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-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.

- 14.3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgå andelen 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.

§ 15

Fremgangsmåde

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

§ 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 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.

§ 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, hvem der skal overtage andel og bolig, og 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 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.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder **§§ 14-15** tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder **§§ 14-15** tilsvarende anvendelse, dog bortset fra **§ 15 stk. 3-7** om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen.

18.4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i **§ 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/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registreret partner være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel igennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til **§ 19 stk. 2** finder **§§ 14 og 15** tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder **§§ 14 og 15** tilsvarende anvendelse, dog bortset fra **§ 15 stk. 3-7** om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

Opsigelse

- 20.1. En andelshaver kan ikke opsig 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, 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, jf. **§ 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.**

§ 22

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.

§ 23

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 $\frac{1}{4}$ 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. 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.

§ 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 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.

§ 32

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.

§ 33

Revision

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

§ 34

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

§ 35

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.

§ 36

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.

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen via Penneo.

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 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