

Vedtægter

for

A B Rosenhaven

Indholdsfortegnelse

A B ROSENHAVEN	1
KAPITEL 1	3
§ 1 Navn.....	3
§ 2 Formål	3
§ 3 Opløsning	3
KAPITEL 2	3
§ 4 Andelshavere.....	3
§ 5 Hæftelse	4
§ 6 Andel.....	4
§ 7 Belåning.....	4
KAPITEL 3	4
§ 8 Salg (overdragelse af andelen).....	4
§ 9 Overdragelsessum.....	5
§ 10 Værdi af forbedringer	5
§ 11 Fremgangsmåde.....	6
KAPITEL 4	7
§ 12 Dødsfald.....	7
§ 13 Ophævelse af samliv	7
§ 14 Eksklusion	7
KAPITEL 5	8
§ 15 Boligafgiften	8
§ 16 Husmappen og vedligeholdelse.....	8
§ 17 Forandring	8
KAPITEL 6	9
§ 18 Generalforsamling	9
§ 19 Bestyrelse.....	10
§ 20 Tegningsret.....	11
§ 21 Årsrapport og revision	11
§ 22 Husorden	12

Kapitel 1

§ 1 Navn

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Rosenhaven (A B Rosenhaven).

§ 2 Formål

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen, matr.nr. 17 ab m.fl., Svogerslev by, Svogerslev, herunder varetage andelshavernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Stk. 2. Andelsboligforeningen består af 50 andele.

Stk. 3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive at det træder i stedet for et bortkommet.

Skt. 4. Andelsboligforeningen er bl.a. berettiget til - i overensstemmelse med vedtægterne - at opkræve boligafgift mv., at betale fælles udgifter, at tegne forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang det må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i foreningen.

§ 3 Opløsning

Opløsning af andelsboligforeningen sker ved likvidation, som forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Kapitel 2

§ 4 Andelshavere

En person, der betaler det fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver. Hver andelshaver er forpligtet til kun at benytte én andelsbolig i andelsboligforeningen.

Stk. 1. Tilladelse til fremleje og/eller familiekøb af boligen kan alene ske i henhold til den seneste generalforsamlingsbeslutning.

Stk.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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, 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 § 4. 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 § 8.

§ 5 Hæftelse

Andelshaverne hæfter kun personligt solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for andelsboligforeningens forpligtelser alene med deres indskud, der indgår i andelsboligforeningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2. En andelshaver eller dennes bo hæfter efter stk. 1., 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

Andelshaverne har andel i andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan, jf. § 18, stk. 8 foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene svarer til deres værdi.

§ 7 Belåning

Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven.

Andelene i andelsboligforeningen kan gøres til genstand for arrest eller udlæg, og en andelshaver kan pantsætte sin andel.

Kapitel 3

§ 8 Salg (overdragelse af andelen)

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne om dødsfald og samlivsophævelse:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en myndig person med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en myndig person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3. Bestyrelsen kan vælge ikke at oprette ventelister. Er der oprettet ventelister, fastlægger bestyrelsen gebyr for optagelse, samt regler for forældelse mv.

Stk. 4. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at have fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted.

Stk. 5. En andelshaver er uden fraflytning af andelsboligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et myndigt husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Stk. 6. Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af andelsboligforeningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne om overdragelse af andel.

§ 9 Overdragelsessum

Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.

Stk. 2. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, og ved opgørelse af andelsboligforeningens formue ansættes ejendommen til en af følgende tre værdier:

- a) Anskaffelsessum
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant
- c) Ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller års-omvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen, og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling på udlejningsejendomme.

Stk. 3. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selv om en højere pris kunne opnås. Ved opgørelse må værdien af andelen i andelsboligforeningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

§ 10 Værdi af forbedringer

Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 2. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slitage.

Stk. 3. Værdier jf. stk. 1 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Til dokumentation for lovlig tilstand udarbejdes el- og vvs-tjek, idet disse tjek skal udarbejdes af autoriserede installatører. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 11 Fremgangsmåde

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet i bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen og kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale, og sælgeren skal betale omkostningerne. Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen, skal ejendomsmægler sikre, at ovenstående oplysninger udleveres.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular, der indeholder de særlige vilkår, som gælder præcis for andelsboligforeningen, og som er nødvendige for at bestyrelsen kan godkende overdragelsen.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen til andelsboligforeningen. Indgås overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyrer. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne.

Stk. 6. Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Stk. 7. Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger, bestyrelsen og ejendomsadministrator. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslig skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

Stk. 8. Købers adgang til mangelindsigelser, jf. stk. 7 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer

evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet, jf. andelsboliglovens § 16. Køber og sælger kan aftale at stk. 8 fraviges.

Kapitel 4

§ 12 Dødsfald

Dør andelshaveren har ægtefælle eller fast samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Såfremt ægtefælle / samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har vedkommende efter reglerne om overdragelse af andelen ret til at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller fast samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter reglerne om overdragelse af andelen eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-månedsdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder reglerne i § 8, stk. 4 anvendelse.

§ 13 Ophævelse af samliv

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

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv, fraflytter boligen, skal samleveren indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 8.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for myndige husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 14 Eksklusion

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

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afgivet til medlemmet
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er fremkommet til medlemmet.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusionen træffer bestyrelsen beslutning om hvem der skal overtage andelen og vilkårene herfor.

Stk. 3. Et dødsbo kan ekskluderes i henhold til stk. 1.

Kapitel 5

§ 15 Boligafgiften

Boligafgiftens størrelse fastsættes bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 2. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr, der svarer til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 16 Husmappen og vedligeholdelse

Husmappen fastslår, hvilke vedligeholdelsesarbejder vedr. boligen, der påhviler Foreningen.

stk. 2. I husmappen er der blandt andet angivet hhv. Foreningens / andelshavers ansvar for vedligeholdelse af grønne områder, Udføres arbejdet ikke eller ikke korrekt, kan bestyrelsen få en gartner til at udføre arbejdet på andelshavers regning

stk. 3. Udvendig maling af skur, skraldestativ og plankeværk udføres af andelshaver efter forskrift fra bestyrelsen. Udføres arbejdet ikke eller ikke korrekt, kan bestyrelsen få en malermester til at udføre arbejdet på andelshavers regning.

stk.4. Ændringer i husmappen skal vedtages på generalforsamlingen (undtaget herfra er praktiske vejledninger) og omvendt skal beslutninger vedtaget på generalforsamlingen indarbejdes i husmappen.

Stk. 5. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 6. Andelshaver skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin andelsbolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

Stk. 7. Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der iværksættes af andelsboligforeningen, skal besigtiges efter endt udførelse af et bestyrelsesmedlem, ejendomsadministrator eller andre rådgivere for andelsboligforeningen.

Stk. 8. Det påhviler andelshaveren løbende at påse, at vandforbruget ikke afviger fra det sædvanlige. Andelshaveren skal således minimum 1 gang månedligt aflæse vandforbruget, og hæfter over for foreningen for dette, hvis der ikke til bestyrelsen er indgivet skriftlig/mail meddeles om afvigelser, som blandt andet skyldes tæring i varmeveksleren. Foreningen vedligeholder varmeveksleren, men kun ved information om afvigelser.

§ 17 Forandring

Andelshaver må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduerne uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

Stk. 2. Andelshaverne skal anmode bestyrelsen om skriftlig tilladelse til at foretage enhver bygningsmæssig forandring vedrørende boligen samt ændring af faste installationer senest 3 uger før påbegyndelse af arbejdet. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og forsvarligt og i overensstemmelse med de

gældende myndighedskrav. Bestyrelsen kan træffe beslutning om, at arbejdet skal udføres af momspligtig håndværker. Har bestyrelsen ikke givet tilladelse, kan bestyrelsen træffe beslutning om, at ændringen skal føres tilbage til den oprindelige stand for andelshaverens egen regning.

Stk. 3. Andelshaverne har ret til at foretage ændringer indvendigt i boligen, som ikke er af bygningsmæssig karakter og som ikke er ændring af faste installationer, Bestyrelsen skal informeres herom inden ændringsarbejdet påbegyndes. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Er bestyrelsen ikke informeret om en ændring, kan bestyrelsen beslutte at ændringen føres tilbage til det oprindelige for andelshaverens regning.

Stk. 4 Såfremt ændringer kræver byggetilladelse, kan arbejdet ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forelagt bestyrelsen.

Stk. 5. Andelshaver er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele og faste installationer af forandringer udført af andelshaveren. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Andelshaver er forpligtet til at holde andre andelshavere skadesløse.

Kapitel 6

§ 18 Generalforsamling

Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Dagsordenen skal mindst indeholde følgende punkter:

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

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af andelsboligforeningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk. 3. Ordinær generalforsamling indkaldes med 14 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 8 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 4. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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.

Stk. 5. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor, samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 6. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan afgive fuldmagt til en myndig person. Der kan højst stemmes med 2 fuldmagter.

stk. 7. Bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 8 og stk. 9, træffes beslutninger på generalforsamlingen af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal. Dog skal mindst 1/5 af andelsboligforeningens medlemmer være til stede.

Stk. 8. Vedtagelse af forslag om:

- Væsentlige forandringer af fælles bestanddele, og tilbehør,
- Nyt indskud,
- Optagelse af lån som medfører ændrede hæftelsesvilkår i forhold til § 5,
- Optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse,
- Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- Regulering af det indbyrdes forhold af andelenes værdi, jf. § 6,
- Indgåelse af aftale om finansielle instrumenter, som fx om rentebytte, renteloft og rentetrappe,
- Vedtægtsændringer,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 9. Forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Ændring af denne bestemmelse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja og nej-stemmer.

Stk. 10. Generalforsamlingen vælger selv en dirigent og referent. Referatet godkendes af dirigenten, og alle andelshavere skal senest 2 måneder efter generalforsamlingen gives adgang til referatet.

§ 19 Bestyrelse

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af andelsboligforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at der på skift er hhv. 2 og 3 bestyrelsesmedlemmer på valg.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 4. For at kunne vælges til bestyrelsesmedlem og suppleant, skal man være bosiddende i A/B Rosenhaven. Dog kan der kun vælges en myndig person fra hver andel.

Stk. 5. Bestyrelsen konstituerer sig selv, herunder hvem der er 1. hhv. 2. suppleant.

Stk. 6. Suppleanterne har mulighed for at deltage i bestyrelsesmøderne.

Stk. 7. Suppleanterne har taleret, men ikke stemmeret, ved bestyrelsesmøderne.

Stk. 8. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved længerevarende forfald for et ordinært bestyrelsesmedlem indtræder ligeledes en suppleant i bestyrelsen.

Stk. 9. Bestyrelsesmøde indkaldes så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 10. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen er til stede.

Stk. 11. Beslutning kan træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Ved stemmelighed er forslaget afvist, men kan genfremsættes ved næste bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen er fuldtallig.

Stk. 12. 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.

Stk. 13. Der føres referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes af bestyrelsen, og herefter skal referatet være tilgængeligt for alle andelshavere. Bestyrelsen kan vedtage at udelade personsager o. lign. fra referatet.

Stk. 14. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 20 Tegningsret

Andelsboligforeningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 21 Årsrapport og revision

Andelsboligforeningens årsrapport aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter. Årsrapporten underskrives af ejendomsadministrator, hele bestyrelsen og revisor.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsrapporten, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsrapporten oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3. Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsrapport foreligger. Beregningens resultat anføres som note til rapporten i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

stk. 4 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokollat.

Stk. 5 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 2 uger før den ordinære generalforsamling.

§ 22 Husorden

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

§ 23 Digital kommunikation

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger m.v. 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 kontaktadresse, som andelshaver har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator for 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 m.v. med post.

.....

Vedtaget på stiftende generalforsamling den 24-09-1984, med senere ændringer. Gennemgående revideret og vedtaget på generalforsamlingen 25. april 2005.

Kapitel 5, § 16 ændret på generalforsamling 28. februar 2012.

Vedtægter gennemgået revideret og vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 13. april 2016.

Kapitel 6, § 19 stk. 4 ændret på ekstraordinære generalforsamling af 13. juni 2016.

Kapitel 5, § 16 tilføjet stk. 8 vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling af 23. maj 2017.

Kapitel 6, § 23 tilføjet vedtaget på ekstraordinær generalforsamling af 14. maj 2018

Kapitel 3, § 10 stk. 3 ændret på ekstraordinær generalforsamling af 14. maj 2018

Svogerslev, den 23/05 2018

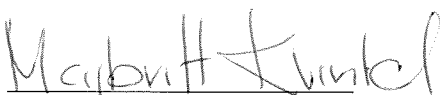
I bestyrelsen;



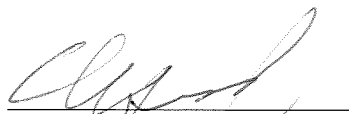
Torben Pedersen



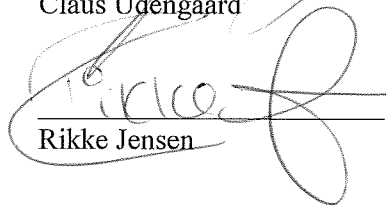
Susan Madsen



Majbritt Kvintel



Claus Udengaard



Rikke Jensen