

VEDTÆGTER

for

Andelsboligforeningen Magnoliavej 27-35.

A. Foreningens hjemsted og formål.

1.

Foreningens navn er: Andelsboligforeningens Magnoliavej 27-35.
Dens hjemsted er: Glostrup. Dens formål er: at eje og administrere ejendommen matr.nr. 8 nd af Glostrup.

B. Medlemmernes rettigheder og forpligtelser.

2.

Medlemmerne af foreningen er andelshavere. Medlemskabet er bindende. Hver andelshaver kan kun eje en andel.

Andelshaverne skal have bopæl i foreningens ejendom, jfr. dog punkt 17.

3.

Nuværende lejere i ejendommen har ret til at indtræde som andelshavere på betingelser fastsat af bestyrelsen.

4.

Generalforsamlingen træffer hvert år beslutning om størrelsen af boligafgift og varmebidrag samt eventuel forrentning af formueandel.

5.

Foreningens ejendom og formueforhold skal til enhver tid administreres af en advokat, der ikke må være andelshaver.

Administrator vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen.

6.

Medlemmerne kan pantsætte deres andel i foreningens formue, lige som andelen kan gøres til genstand for kreditor- og/eller retsforfølgning (arrest, eksekution m.m.).

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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 andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

7.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne personligt, men kun med deres andel i foreningens formue.

Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegælden i foreningens ejendom og garantiforpligtelser i forbindelse hermed. Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden panthavernes samtykke.

8.

Medlemmerne er lodtagere i foreningens formue med et beløb svarende forholdsvis til medlemmernes indskud.

9.

Der udstedes andelsbevis til hver andelshaver. Andelsbeviset dokumenterer andelshaverens indskud og andelshaverens brugsret til en lejlighed i foreningens ejendom.

10.

Andelshaveren er berettiget til at overdrage sin andel i foreningens formue samtidig med overdragelse af rettighederne og forpligtelserne i henhold til medlemskab og andelsbevis, herunder brugsret til en lejlighed i andelsboligforeningens ejendom. Ved tvangssalg sker overdragelsen i overensstemmelse med nærværende vedtægter, dog under iagttagelse af de ændringer som følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

11.

Ønsker en andelshaver at overdrage sine rettigheder gives meddelelse herom til foreningens bestyrelse ved formanden eller dennes stedfortræder. Denne sørger straks for dateret opslag herom i foreningens ejendom.

12.

Overdragelse til ægtefælle eller samlever kan ske uden bestyrelsens samtykke. Meddelelse om overdragelsen med fornøden dokumentation (myndighedsbeslutning, aftale m.v.) gives til bestyrelsens formand eller administrator.

13.

Overdragelse i henhold til punkt 11 kan ske til interesserede andelshavere eller andre personer. Interesserede skal give meddelelse herom inden 8 dage efter opslag i ejendommen, til bestyrelsens formand eller dennes stedfortræder.

Er flere andelshavere liebhavere til en ledigbleven lejlighed, skal der tages hensyn til den tid, i hvilken andelshaveren har boet i foreningens ejendom.

Dernæst tages der hensyn til lejlighedens størrelse, således at en indehaver af en mindre lejlighed har fortrinsret.

Dernæst har andelshavernes hjemmeboende børn fortrinsret til at overtage rettighederne.

Er der ikke interesserede, som foran nævnt, kan andelshaveren eller dennes bo frit overdrage andelsrettighederne i overensstemmelse med de i vedtægterne og lovgivningen fastsatte bestemmelserne herom.

14.

Der skal foretages vurdering af andelsrettighederne af en eller flere af bestyrelsen udpegede vurderingsmænd. Er ikke andet bestemt foretages vurdering af bestyrelsens formand og administrator. Udgifter til eventuel vurdering betales af overdrager.

Ved overdragelse af enhver lejlighed skal der foretages EL-eftersyn ved autoriseret el-installatør samt VVS-eftersyn ved en autoriseret VVS-installatør, som betales af sælger. Bestyrelsen er bemyndiget til at anvise hvilken el-installatør og hvilken VVS-installatør, der skal anvendes i forbindelse med eftersyn. Såfremt der foreligger mangler i EL- og VVS attesterne, skal manglerne udbedres inden overtagelsesdagen, og der skal foreligge dokumentation herfor.

Principperne for vurdering fastlægges af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger.

Bestyrelsen fastlægger i hvilket omfang overdrager og interesserede købere skal have underretning og specifikation af foretagens vurdering.

15.

Overdragelse kan ske til den forannævnte fastsatte vurderingssum. Der udfærdiges overdragelsesaftale af administrator, der godkendes af bestyrelsen.

Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten af provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens arbejde i forbindelse med overdragelsen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller - auktion.

16.

Boligaft og á conto varme betales inden den 10. i hver måned. Herefter er administrator berettiget til at opkræve påkravsgebyr på 5% af det skyldige beløb, dog min. kr. 50,00. Herefter er administrator bemyndiget til at inkassere skyldige beløb efter gældende retsregler, herunder med bestyrelsens samtykke at ophæve andelshaverens rettigheder i andelsboligforeningen, begære andelshaveren udsat af lejligheden og andelsrettighederne overdraget i overensstemmelse med gældende retsregler og vedtægtsbestemmelser, jfr. punkt 12, 13, 14, 15.

17.

Udlejning af enkelte værelser i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert tilfælde anmeldes til bestyrelsen. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed for et begrænset og i forvejen fastsat tidsrum, dog højst 1 år.

C. Foreningens ejendom.

18.

Administrator og bestyrelsen drager omsorg for, at ejendommens bygninger, installationer og ansatte er forsikret på forsvarlig vis i anerkendt forsikringsselskab.

19.

Foreningens ejendom må kun anvendes til boligformål.

Bestyrelsen ansætter en vicevært og aftaler de nærmere betingelser herfor, herunder arbejdsområder, lønforhold, funktionærlejlighed.

Bestyrelsen fastsætter en husorden for andelshavere og lejere.

Ved udeblivelse på foreningens arbejdsdage opkræves et gebyr på kr. 500,- hos den udeblevne andelshaver.

20.

Den indvendige vedligeholdelse i lejligheden påhviler andelshaveren. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. maling, hvidtning, tapetsering m.m. af vægge og lofter samt afslibning m.m. og lakering af gulve.

Vedligeholdelsen omfatter ligeledes maling af radiatorer og træværk af enhver art, herunder dørkarme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Det påhviler endvidere andelshaveren at vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, gulvbelægning, låse, nøgler samt vandrette rørinstallationer og afløbsinstallationer i lejligheden frem til eventuel lukkeanordning (ballofix el.lign.).

Den udvendige vedligeholdelse af ejendommen og fællesarealer påhviler andelsboligforeningen. Endvidere påhviler det andelsboligforeningen at vedligeholde tekniske installationer og som udgangspunkt, alle lodrette rør vedrørende ejendommens forsyning med vand, varme og lodrette afløbsrør, faldstammer og forgreninger, der umiddelbart er tilsluttet faldstammerne.

Vedligeholdelsen af ejendommens elinstallationer frem til målertavle påhviler andelsboligforeningen. Øvrige elinstallationer i lejligheden henhører under andelshaverens vedligeholdelse, herunder eventuel installation af HFI og HPFI relæer.

21.

Modernisering, ombygning og forandring af andelslejlighedens installationer og indretning, må kun finde sted i overensstemmelse med byggelovgivningens og myndighedernes regler herom.

Skader på ejendommen eller ejendommens installationer i forbindelse med nævnte arbejder skal afholdes af andelshaveren, medmindre det dokumenteres, at det er nødvendigt at udskifte installation m.v. på grund af slid og ælde.

Forandring af ejendommens tekniske installationer kan kun finde sted med myndighedernes og bestyrelsens samtykke og godkendelse. Alle skader der måtte ske på ejendommens installationer m.v. skal ligeledes udbedres af andelshaveren, medmindre det dokumenteres, at skaderne skyldes nødvendig udskiftning på grund af slid og ælde.

Intet arbejde må igangsættes uden, at der foreligger de fornødne tilladelser.

Efter hidtidig praksis i andelsboligforeningen udskiftes radiatorer, når det er nødvendigt på grund af slid og ælde, for andelsboligforeningens regning.

22.

Såfremt et medlem i væsentlig grad forulemper sine medboere eller overtræder foreningens vedtægter, kan medlemmet – navnlig hvis det tidligere har modtaget advarsel i så henseende af bestyrelsen – efter forslag af bestyrelsen på en generalforsamling slettes som medlem og må da straks fraflytte foreningens ejendom og stilles i øvrigt, som det havde gjort sig skyldig i misligholdelse, jfr. foran – punkt 16.

D. Bestyrelsen.

23.

Foreningen repræsenteres af en blandt andelshaverne af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer. Der vælges 2 suppleanter.

24.

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Denne legitimation gælder også optagelse af såvel foreløbige som endelige lån imod pantesikkerhed i foreningens ejendomme matr. nr. 8 nd af Glostrup.

25.

Overfor foreningen er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter nærværende vedtægter er overdraget den, idet de dog vil have at forelægge generalforsamlingen alle sager af mere almindelig eller af betydende økonomisk natur.

26.

Bestyrelsen er i almindelighed beslutningsdygtig, når efter indvarsling til bestyrelsens medlemmer, mindst 4 af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed.

Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger eller stemme i sager, i hvilke de på nogen som helst måde er direkte eller indirekte interesseret i.

Over bestyrelsens forhandlinger føres protokol, der underskrives af alle tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, formanden finder det fornødent eller efter begæring af 2 bestyrelsesmedlemmer.

27.

Bestyrelsens medlemmer herunder formand vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges først. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år på forenin-

gens første generalforsamling og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Derefter afgår de skiftevis hvert andet år. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsens medlemmer oppebærer ikke vederlag, men har krav på dækning af udgifterne i forbindelse med foreningsarbejder.

E. Generalforsamlingen.

28.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem (andelshaver med ægtefælle eller samlever), som ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse, samt evt. en af bestyrelsen udpeget dirigent samt administrator.

29.

Dagsorden på den ordinære generalforsamling, der hvert år skal afholdes inden 31. marts skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning af bestyrelsens formand.
3. Fremlæggelse af regnskab ved administrator eller foreningens revisor.
4. Beslutning om årets resultat og budget.
5. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne.
6. Valg af formand og bestyrelse samt 2 suppleanter.
7. Valg af administrator og statsaut. revisor.
8. Eventuelt.

30.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden eller bestyrelsen eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal desuden indkaldes, når mindst en tredjedel af medlemmerne skriftligt forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet.

31.

Generalforsamlingen indkaldes med angivelse af tid og sted af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

Dagsorden skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen. Tillæg til dagsordenen kan udsendes med 3 dages varsel. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling må indleveres skriftligt med forslagsstillernes underskrift til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen.

Med virkning fra 1. januar 2021 anvendes elektronisk kommunikation i forholdet mellem den enkelte andelshaver og andelsboligforeningen, herunder bestyrelsen, administrator, varmemester etc.

Generalforsamlingen kan med virkning fra den 1. januar 2021 indkaldes ved brug af elektronisk kommunikation, f.eks. via foreningens hjemmeside, ved anvendelse af e-mail eller tilsvarende kommunikationsmiddel. Det påhviler det enkelte medlem af foreningen at sikre sig, at foreningen kan kommunikere elektronisk med medlemmet, f.eks. ved indlevering af gyldig e-mail adresse.

Medlemmer der ikke har adgang til elektronisk kommunikation, kan efter aftale med bestyrelsen få udleveret relevante dokumenter og bilag på vilkår fastsat af bestyrelsen.

32.

Generalforsamlingen, der ledes ved en af denne valgt dirigent, tager beslutning ved simpelt stemmeflertal, dog kræves enstemmighed vedrørende beslutning om salg af foreningens ejendomme. Afstemningen sker ved håndsoprækning, med mindre skriftlig afstemning forlanges. Hver andelshaver har én stemme. Der kan meddeles fuldmagt til en anden andelshaver. Ingen andelshaver kan møde med mere end én fuldmagt. Ægtefælle og samlever kan møde uden fuldmagt.

Over generalforsamlingens forhandlinger føres protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

33.

For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser eller bestemmelser om selskabets opløsning kan vedtages, kræves at mindst 3/4 af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3, ved opløsning mindst 3/4, af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget. Forslagene til vedtægtsændringer- eller tilføjelser skal dernæst i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab.

Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes en ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslagene, uanset antallet af de mødte medlemmer. En opløsning af foreningen må ikke foregå på en sådan måde, at dens kreditorers ret til foreningsformuen krænkes.

F. Foreningens regnskab.

34.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Foreningens midler henstår hos administrator i overensstemmelse med gældende klientkontoregler.

Et eksemplar af årsregnskab tilstilles hvert medlem samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling.

35.

Bestyrelsens medlemmer og revisoren skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen og korrespondance.

G. Opløsning.

36.

Når foreningens opløsning på den i § 33 nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 1. juni 1999 med de ændringer der følger af vedtægtsændringer på generalforsamlingen den 23. maj 2005 samt de ændringer der følger af vedtægtsændringer på generalforsamlingen den 29. april 2014 (§ 29) og den 10. marts 2015 (§ 24) og den 25. maj 2021 (§ 31) og den 13. maj 2024 (§19+§14).

Som dirigent:

Torben Thomasen

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."

Torben Thomasen

SignerRole

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeeea1212

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-05-16 14:07:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**