

Den Grønne Smaragd



CASA FUTURA

Introduktion _____	3
CASA FUTURA konceptet, referencer _____	4
Antal boliger _____	5
Friis & Moltke _____	6
Anderkendelse af byggeriet _____	7
Vejle _____	8
Vejle Ådal _____	10
Bebyggelsens placering _____	12
Bebyggelsens hovedidé _____	14
Boligerne udvendig _____	16
Unikke Terrasser _____	18
Boligtyper _____	20
Bang & Olufsen _____	25
LIFA inventar – Jacob Jensen _____	28
Inventarleverandør _____	29
Miele hvidevarer _____	34
Bad og sanitet _____	36
Boligerne indvendig _____	38
Plantegninger _____	42
Jura _____	56
Køb _____	58
Finansiering _____	60
Samarbejdspartnere _____	64
Materialebeskrivelse _____	65
Dokumentsamling _____	67





Introduktion

Kunne du tænke dig at bo i et dejligt grønt område, med flotte grønne skrænter, i en dyb læfyldt skovlumme og med en storslået udsigt over Vejle Ådal? Hvor stilheden hersker, selvom man bor i byen? I en bebyggelse som byder på lige det ekstra, som gør, at livet leves lidt mere – så glæd dig til Den Grønne Smaragd!

Formålet med Den Grønne Smaragd er at skabe et byggeri, som bidrager til en spændende og positiv udvikling af det markante landskab ved Vardevej – i et flot samspil mellem boliger og grønne områder – med et nyskabende æstetisk byggeri i absolutte kvalitetsmaterialer som både beboerne og Vejle by vil kunne glæde sig over.

Gå på opdagelse i dette katalog og se det smukke og spændende byggeri med særlig store terrasser, opdag den gode udsigt fra lejlighederne, fornem kvaliteten af inventar og hvidevarer – og lad dig inspirere til hvordan livet kan leves.

God fornøjelse – og velkommen til Den Grønne Smaragd.

CASA FUTURA konceptet

Beliggenhed · Arkitektur · Design

Den Grønne Smaragd opføres efter CASA FUTURA konceptet.

Beliggenhed – arkitektur og design er centrale begreber i filosofien bag CASA FUTURA konceptet, idet målet er at skabe boliger, der er kendetegnet ved god beliggenhed, moderne og tidløs arkitektur samt en udstyrsstandard med designet i højsædet. Det er tilstræbt i en CASA FUTURA bolig, at der ikke skal foretages tilkøb, da boligerne er fuldt udstyret – I Den Grønne Smaragd er boligerne f.eks. inklusiv B&O TV og musikanlæg.

Målet er at skabe boliger, som i dag, men også på sigt, skaber glæde og værdi for beboerne ud fra en tro på, at arkitektur og design giver en daglig æstetisk oplevelse, som giver beboerne identitet og overskud i det daglige.

Filosofien er også, at bygninger udtrykker sig bedst i en helhed, hvor arkitekter har taget hensyn til den virkelighed og det landskab, som bebyggelsen ligger i.

Boligerne er til det urbane menneske, som værdsætter disse kvaliteter, og som gerne vil bo midt i byen.

REFERENCER/TIDLIGERE BYGGERIER:

Giber Å, Mårslet	Torvet 1, Silkeborg	Mølleparken, Skanderborg
Herholtsvej, Silkeborg	Skovbrynet, Lille Grundet Vejle	Hjørnet, Skanderborg
Lysbro Fabrikker, Silkeborg	Ranunkelvej, Hedensted	Bøgeparken, Silkeborg

Alle referencer kan opleves på CASA FUTURAS hjemmeside: www.casafutura.dk

CASA FUTURA
August 2007



Antal boliger

Den Grønne Smaragd opføres i 2 etaper.
Etape 1 består af 2 bygninger på henholdsvis 5 og 7 etager med i alt 31 boliger.

Etape 2 består af 1 bygning på 11 etager indeholdende 51 boliger.



Friis & Moltke

Tegnestuen Friis & Moltke i Århus har tegnet dette boligprojekt i Vejle. Tegnestuen blev startet i 1955 af Knud Friis og Elmar Moltke, som hurtigt slog navnet fast med en lang række af vellykkede enfamiliehuse og andre boligprojekter.

Tegnestuen udviklede sig hastigt gennem 50'erne, 60'erne og 70'erne til at være en af landets absolut toneangivende arkitektvirksomheder forbundet med et personligt og særegent udtryk. Indlevelsen i de konkrete opgaver og bygherrerens særlige ønsker forbundet med en ligefrem og ærlig tilgang til materialer og formudtryk er den røde tråd gennem alle tegnestuens arbejder, der i dag breder sig over alle typer af byggesager.

I disse år, hvor det arkitekttegnede boligbyggeri for alvor er kommet i fokus, og behovet for skræddersyede og spændende boliger er stigende, er det ekstra spændende at være aktiv part i denne bølge af moderne kvalitetsboliger. Friis & Moltke betragter det som en stor udfordring og et privilegium at formgive, nyfortolke og udfordre med udgangspunkt i vor stolte tradition.



*Arkitekt MAA Mikkil Wienberg,
medindehaver af Friis & Moltke
– har formgivet og tegnet
Den Grønne Smaragd.*



A modern multi-story apartment building with balconies and large windows. The building features a light-colored facade and prominent horizontal lines. Balconies are enclosed with glass railings and have wooden decking. One balcony has a wooden table and chairs, while another has a wooden bench. The sky is clear and blue.

Anerkendelse af byggeriet

Friis og Moltkes flotte svungne linier i Den Grønne Smaragd har allerede på nuværende stadie opnået opmærksomhed og anerkendelse.

1. Den Grønne Smaragd er blevet udvalgt til at repræsentere dansk arkitektur i bogen "Global Danish Architecture". Bogen udgives over hele verden og repræsenterer det byggeri i Danmark, som fortjener mest global opmærksomhed.

2. Den Grønne Smaragd er blevet fremhævet i den danske regerings udspil til god dansk arkitekturpolitik om, hvordan man udvikler dansk kvalitetsarkitektur. Den Grønne Smaragd har opnået anerkendelse ved på fornemmeste vis at tilpasse sig både det landskabelige terræn og den bymæssige bebyggelse i en smuk helhed.

Vejle

Vejle er en levende og spændende by. En by som har alt, hvad hjertet begærer – og lidt til. Et absolut oplagt sted for familiens hjem.

Vejle er med sit bakkede landskab, skønne skove, fjord, lystbådehavn, golfbaner og flere skønne badestrande, et meget attraktivt og populært sted at være.

Desuden byder Vejle på et rigt og varieret kunst- og kulturliv.

Vejle er en af Danmarks 10 største detailhandelsbyer. Der arbejdes kraftigt fra kommunens og Vejle byråds side på, at byen bliver nr. 1 i byudvikling – Vejle er netop kåret til årets iværksætterby.

Erhvervschef Mogens Toft fra Vejle Kommune har disse kommentarer til Vejle:

“Vejle og hele Trekantområdet er i en rivende udvikling. Vejle er et vækstområde på højde med København og Århus, og kendsgerningerne er, at Vejle Kommune efter strukturreformen er blevet landets 6. største kommune med over 104.000 indbyggere og er desuden den nye Region Syddanmarks hovedstad.

Erhvervslivet er i rivende udvikling, beskæftigelsen er høj og arbejdsløsheden er historisk lav. Vejle er en tilflyttermagnet. Udbudte parcelhusgrunde rives væk, når de udbydes. For at imødekomme efterspørgslen er der flere spændende boligprojekter i gang.

Til trods for den store udvikling bevarer Vejle sin status som en kommune med en dejlig natur med fjorden og Vejle Ådal som den gennemgående akse.”



Fakta om afstande

Bebyggelsen er beliggende Vardevej 104, 7100 Vejle

Vejle station:	2,4 km
Strøget i Vejle:	1,4 km
Til indkøb (Netto):	350 m.
Vejle Handelsskole:	1,1 km
Vejle Stadion:	2,9 km
Musikteatret:	1,6 km
Off. transport:	100 m til busstoppested, hvorfra liniebus 2, 214 og 307 kører.

Vejle Ådal

Den Grønne Smaragd ligger som en del af et stort rekreativt areal på kanten af Vejle Ådal. Stedet er en del af en spændende planlægning, hvor rekreative kvaliteter går hånd i hånd med ønsket om en spændende nyskabende arkitektur og velfungerende boligområder.

Vejle Ådal er karakteriseret ved en bred, flad bund og stejle sider med en højdeforskel på næsten 100 meter. Omkring Vardevej opleves de bratte stejle sider mod nord meget nært med den flotte tætte bevoksning af løvskov og store bøgetræer. På den anden side af Vardevej breder Ådalen og den tætte bybebyggelse sig, og markerer flot byen på den flade bund. Mod syd er der således udsigt ud over byen og de sydlige skrænter, og mod øst kig over Vejle Fjord.

Selve bebyggelsen placerer sig, sammen med Sandegraven, på kanten mellem den tætte by og den mere åbne og spredte forstadsbebyggelse.

Terrænet danner på stedet en dyb læfyldt lomme, omgivet af skovbevoksning i Uhre Skov, og med den flotte stejle skrænt som en ryg i baggrunden.

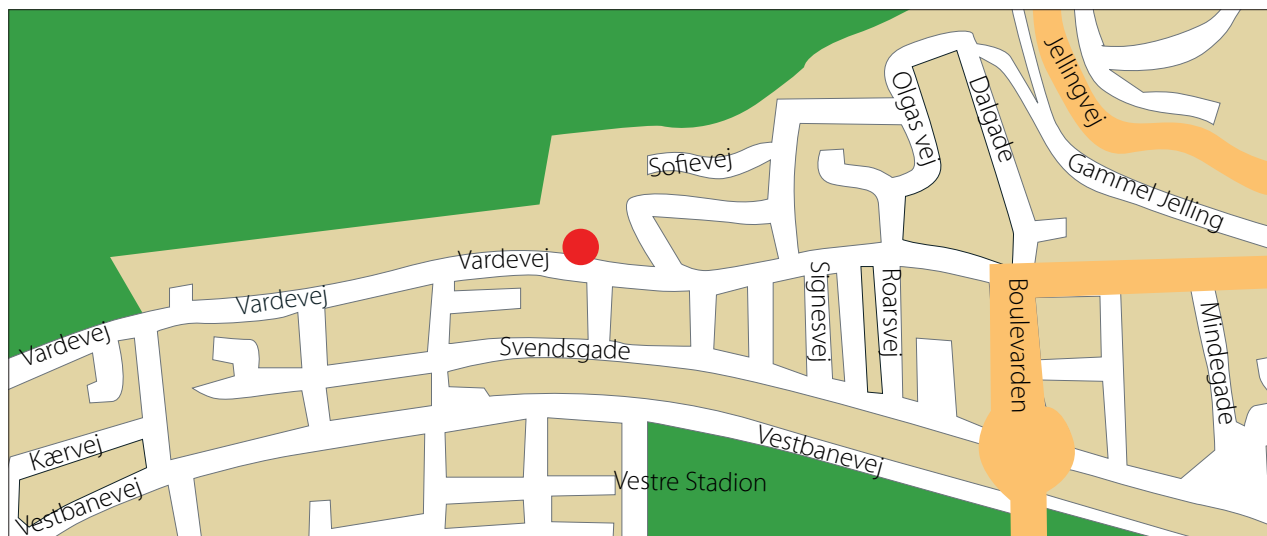
Et så markant landskab kræver en bygning med et stærkt udtryk som modspil, men som samtidig har et overordnet koncept, som spiller med på det fremtrædende landskab, og som derfor bliver en samlet enhed og fortsættelse af landskabet.

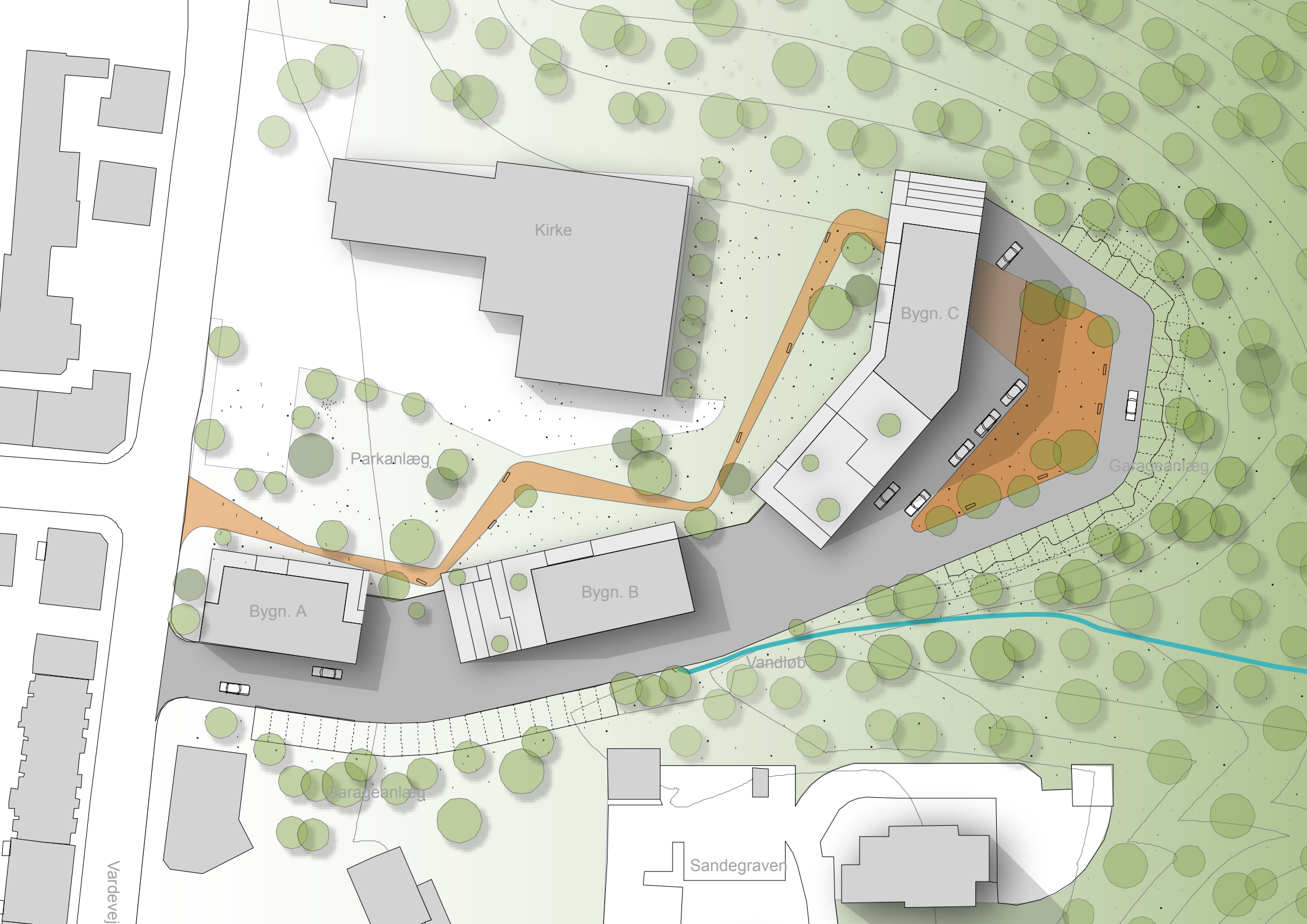




Bebyggelsens placering

Bebyggelsen ligger på Vardevej 104, 7100 Vejle – tæt på Boulevarden/ringvejen, som giver nem adgang til hele Vejles infrastruktur.





Kirke

Bygn. C

Parkanlæg

Garageanlæg

Bygn. A

Bygn. B

Vandløb

Garageanlæg

Sandegraver

Vardevej

Bebyggelsens hovedidé

Bebyggelsens hovedidé arbejder med det stærke og karakteristiske landskab som en væsentlig inspirationskilde. Ved at lade bebyggelsen spille sammen med landskabet, tilpasser bebyggelsen sig både den grønne skrænt og den bymæssige placering ved Vardevej. Dette ses i husets form, som afspejler terrænets bevægelse og understreger den sydvendte lomme og massive grønne ryg, som terrænet danner på stedet. Mod Vardevej strækker bygningen sin facade ud mod vejen, og indpasser sig i den eksisterende facadelinie langs vejen.

På midten trapper bygningen ned, og harmonerer således med omgivelserne, både skrænten, byen og de lave foranliggende bygninger.

Den skalamæssige nedtrapning efter omgivelserne danner således en række store tagterrasser med plads til et hyggeligt miljø med grønne planter og udeophold med en storslået udsigt.

Ved at dele bebyggelsen op i tre separate bygninger, kan den nedtrappes og skabe nogle dejlige opholdssteder i arealerne mellem husene. Denne opdeling i tre bygninger og den forholdsvis frie underetage, giver bebyggelsen et åbent og transparent udtryk, med mange flotte kig mellem husene.

Der skabes en spændende grøn oase foran husene, som giver plads til adskillige aktiviteter. Denne grønne oase ses som et præcist vandret rekreativt plateau som afslutning af skræntens bevægelse, og som et roligt og reflekterende opholdssted.

ANKOMST OG PARKERING

Der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig, som placeres i umiddelbar nærhed til boligens elevator og opgang. Afhængig af boligtype er p-pladserne placeret under bygningerne eller langs ankomstvejen ved bygningerne. Parkeringspladserne langs områdets nordlige kant integreres i terrænet, hvorved pladserne opleves som en del af skrænten og landskabet. Desuden etableres et antal gæste p-pladser.



Det bemærkes, at vognly er tilkøb



Boligerne udvendig

Bebyggelsens samlede udtryk vil være let og transparent med de store glasarealer og åbne forbindelser mellem og under husene.

Bygningernes facade er opbygget stilrent, og sammen med de store udskæringer til vinduer dannes et enkelt og grafisk elegant udtryk.

Kombinationen af de lette facadepartier og de gennemsigtige terrasseværn betyder, at den samlede bebyggelse fremstår let, elegant og imødekommende.



Boliger set fra parken



Unikke terrasser

Terrasserne i Den Grønne Smaragd er en helt særlig karakteristika og kvalitet ved byggeriet. Store private terrasser har været omdrejningspunktet i bebyggelsen, hvor ønsket er at give beboerne i Den Grønne Smaragd en kvalitetsdimension udover det sædvanlige. Bebyggelsen ligger i en dyb læfyldt skovlomme, som giver læ og ro på terrasserne samt et flot kig til Vejle Ådal.

Alle boliger har syd- og/eller vestvendte unikke private terrasser i en god bredde, udført i gedigne materialer med hårdtræs bund, matteret glasværn og træhåndliste. Terrasserne varierer fra 13 m² til 98 m² med en gennemsnitlig størrelse på 22 m²!

Her er der plads og en storslået udsigt. Roligt og fredfyldt, selvom man bor i byen. Og mulighed for at sidde og hygge ved grillen. Der er endda mulighed for at etablere en terrassehave. Kun fantasien sætter grænser for de store terrassers anvendelse!





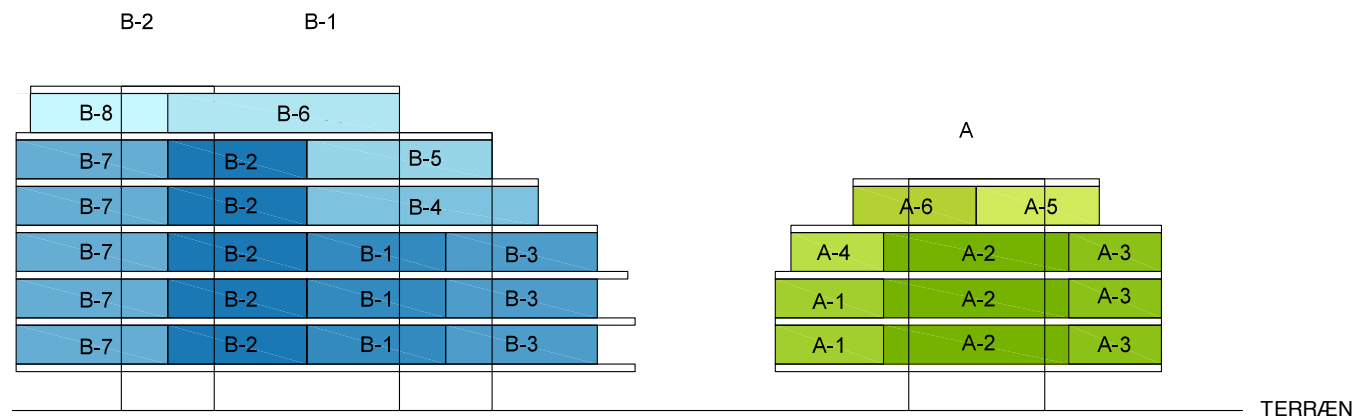
Boligtyper

Boligerne i Den Grønne Smaragd varierer i brutto størrelse fra 88 til 176 m². Boligernes opholdsrum vender alle mod vest og ligger derfor optimalt for solen. Alle boliger har samtidig store syd/vestvendte private terrasser. Foruden det store lysindfald dybt ind i boligen, har alle boliger et individuelt præg på grund af de store unikke terrasser samt de forskelligartede indretninger – så der findes kun dejlige boliger i Den Grønne Smaragd. Fulde af lys og skabt til liv.

Bygning A indeholder 11 boliger fordelt på 6 boligtyper.

Bygning B indeholder 20 boliger fordelt på 8 boligtyper.

På de efterfølgende sider er der vist visualiseringer af 4 udvalgte lejlighedstyper (B-6, B-3, B-1 og A-2). Disse 4 lejlighedstyper repræsenterer et bredt udsnit af samtlige boliger.



Alle lejligheder har lysindfald dybt ind i boligen



Stuen – lejlighed B6

Der er plads til livsglæde



Stuen – lejlighed B3

Uanset hvilken bolig man vælger får man kvalitet og moderne design



Stuen – lejlighed A2

Den Grønne Smaragd ligger tæt på centrum, men alligevel er der også fred og ro og en smuk udsigt til de grønne omgivelser



Stuen – lejlighed B1

Bang & Olufsen – Sound & Vision

Lyd og billede er en naturlig del af hverdagen. I Den Grønne Smaragd er der i alle boliger monteret Bang & Olufsen TV og musikanlæg, for at give tilværelsen en ekstra god dimension.

Hos Bang & Olufsen er vi drevet af en vision: at have mod til at overskride grænser for at skabe oplevelser, der overrasker og holder. Med en teknologi, der tager forskud på fremtiden, vil vi skabe produkter, der skaber glæde, og som er designet til at give maksimal komfort.

Det er 80 år siden, Bang & Olufsen præsenterede sine første ideer. År efter år stræber vi efter at overraske og begejstre med unikke koncepter og produkter. Lad os vise dig en helt ny måde at leve med lyd og billede på.

Velkommen til dit nye hjem.

Ønsker man som køber af boligen at fravælge Bang & Olufsen er det muligt mod en reduktion i boligens salgspris. Det er også muligt at ændre i Bang & Olufsen pakkens sammensætning. Som standard medfølger nedenstående produkter:

BeoSound 4
BeoLab 4000
BeoVision 8 26"

Bang & Olufsen i Silkeborg er valgt som leverandør til Den Grønne Smaragd, hvor køber inviteres til en produktpræsentation.

TELEFON, TV, INTERNET

Der etableres 2 stk. tomrørsinstallationer.

Køber bærer selv udgifterne til tilslutning og forbindelse til de enkelte operatører.

Bang & Olufsen – Sound & Vision

BeoSound 4

Den nye BeoSound 4 gør det endnu lettere for dig at lytte til din yndlingsmusik – og tage den med dig. Nu kan du afspille cd'er og lytte til FM, og samtidig får du nye muligheder for at optage lyd med det integrerede digitale hukommelseskort.

Det skulpturelle design af BeoSound 4 er smukt fra alle sider. Den svage hældning gør det let at bruge displayet ovenfra, og det er en åben invitation til at gå hen til, røre ved og bruge BeoSound 4. BeoSound 4 gør indtryk, uanset hvor du placerer det – på et bord, på væggen eller på en gulvstand. Din musik bliver lettere tilgængelig, transportabel og en større nydelse.



BeoSound 4

BeoVision 8

Det nye BeoVision 8 26" ligner ikke et almindeligt fladskærmsfjernsyn. Det er enestående lyd- og billedkvalitet i et enestående koncept.

Skærmen repræsenterer det nyeste inden for LCD med en ny højglans overflade, der forstærker kontrast og farvegengivelse i billedet

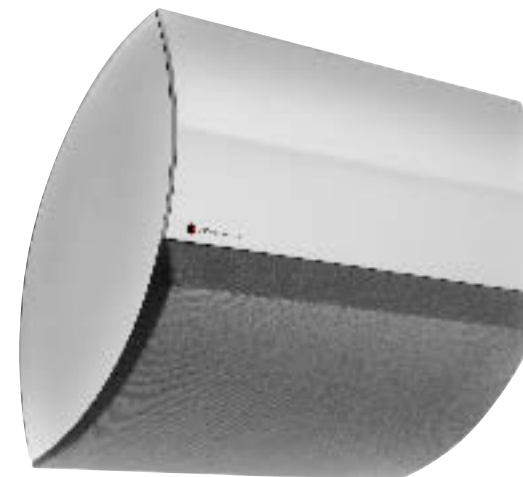
Set forfra er BeoVision 8 fladt. Men set fra siden ligner det et L med det markante scenelignende plateau, der bryder fladen forned. Idéen hos Bang & Olufsen's chefdesigner David Lewis er at lade designet bryde med tendensen til, at den ene fladskærm ligner den anden. BeoVision 8 gør fladskærmen til en unik og tredimensionel oplevelse.



BeoLab 4000

BeoLab 4000 højttalerens bladformede, bløde kurver er ikke kun en æstetisk nydelse, men også et udtryk for intelligent design. Formen og den særlige ribbekonstruktion på bagsiden sørger for, at der kan komme luft til højttaleren, og at overskudsvarmen kan slippe væk.

BeoLab 4000 er designet, så den kan fremstilles af ét stykke aluminium, hvilket eliminerer enhver dissonans eller forvrængning fra skarpe kanter.



LIFA inventar

– Jacob Jensen

Lifa kommer fra oldislandsk og betyder liv – og det er lige netop det du får med Lifa. Rammerne er gennemtænkte, utraditionelle og fulde af nye muligheder. Det er bare op til dig at vælge.

Lifa er tegnet af en af vores egne mest respekterede designere Jacob Jensen. Han har tænkt og tegnet Lifa. Og dermed har han føjet endnu et element til rækken af små og store revolutioner.

Gennem et originalt, enkelt og i dag klassisk formsprog, har Jacob Jensen gang på gang vist os at de produkter, som indgår i vores hverdag, kan rumme en stille skønhed. Hans søn, Timothy Jacob Jensen, fortsætter denne tradition og beriger vores hverdag med nyskabelser og forøget æstetik.

I boligerne medfølger der Bang & Olufsen tv og musikanlæg, se mere side 25. Jacob Jensen har også designet produkter til Bang & Olufsen, og dermed er der skabt en perfekt helhed og sammenhæng i boligernes indretning.

Inventarfortegnelse udleveres til køber.



Jacob Jensen



Timothy Jacob Jensen

Inventar leverandør

Smag er i høj grad individuel, og da vi ønsker, at alle skal have lige netop den inventarløsning, de drømmer om, inviteres alle købere til et individuelt møde hos Lifa Design i Århus. Der vil ved mødet blive gennemgået de enkeltes eventuelle ønsker til ændringer af inventaret og køberne har mulighed for at vælge i hele Lifas sortiment til både køkken og bad.

Køber får rabat på eventuelt tilkøb.



LIFA Designs forretning i Århus

Smukt, praktisk og funktionelt.



Køkken – Lejlighed B6
Kitchen 1 fra Jacob Jensen.

"Design er et sprog, som forstås af alle mennesker"
Jacob Jensen.



Køkken – Lejlighed B1
LiFA Design Create
Integreret køleskab

Rent, elegant og stilfuldt



Køkken – Lejlighed B3
LIFA Design Ultimate
Integreret køleskab

Fra "fint nok" til "hold da op!"



Køkken – Lejlighed A2
Kitchen 2 fra Jacob Jensen
Integreret køleskab og opvaskemaskine

Hvidevarer

Miele er en tysk koncern, der producerer hårde hvidevarer af topkvalitet på fabrikker i Tyskland og har datterselskaber over det meste af verden.

Miele husholdningsprodukt er skabt til 20 års drift, eller ca. 10.000 driftstimer. For at opnå dette er der ikke plads til kompromisser og valget af materialer, komponenter samt forarbejdningen af produktet foretages derfor også med stor omhu.

Herved opnås ikke blot en lang levetid. Et Miele produkt er også mindre servicekrævende og giver færre problemer og ærgrelser for forbrugeren. Og hører til markedets ypperste produkter.

Som emhætte vælges model af anerkendt fabrikat beregnet til centraludsugning, da Miele ikke leverer centraludsugningsanlæg.

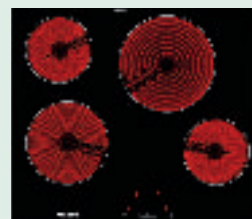


INDBYGNINGSOVN H 4100 B STÅL



- Energiklasse A
- 6 programmer
- Enkel betjening
- Elektromekanisk styring
- Stor ovnrude
- Clean Glas (indvendigt på ovndør, 3 lags)
- Perfect Clean emalje i ovnrum
- Emuldnings- og køleluftssystem
- Kølig front 50°
- Kapacitet, netto 50 l.
- H x B x D i cm: 60 x 56,0 - 56,8 x 56

GLASKERAMISK KOGEPLADE KM 500



- Hilight varmelegemer
- Fingertouch betjeningspanel i front
- 4 automatik-kogezone
- Restvarmeindikator
- Digital angivelse af varmeeffekt fra 1-9
- Forreste venstre kogezone: 180 mm Ø, 1800 W
- Forreste højre kogezone: 145 mm Ø, 1200 W
- Bagerste venstre kogezone: 145 mm Ø, 1200 W
- Bagerste højre kogezone: 210 mm Ø, 2200 W

OPVASKEMASKINE G 1172 VI



- Softtouch betjening
- Panel i rustfritstål
- Auto-sensor
- Elektromekanisk indstilling af afkalkningsanlæg
- Update funktion
- Energiklasse A, opvaskeresultat A, tørreresultat A
- 13 l. vand, 1.05 kWh v/spareprogram
- Lydniveau 48 dB
- 12 kuverter
- Kontrollamper for påfyldning af salt og afspændingsmiddel på panel
- Kontrollamper for vandtilløb og vandafløb på panel
- Børnesikring
- H x B x D i cm: 81 (-0.5/+6) x 60 x 57

KØLE-/FRYSESKAB KFN 8763 SD ED



- Fritstående model i stål
- Elektronisk styring
- H x B x D i cm: 198,2 x 59,7 x 63,2
- Lydniveau 39 dB
- Energiklasse A+ (321 kWh pr. år)
- Helt freonfrit
- Taster for superkøl og Superfrost
- Køleskab: 269 l.
- Fryseskab: 89 l.
- Udstyr køleskab:
 - Afrimningsautomatik
 - Forkromet forkant på brudsikre glashylder
 - Forkromet flaskehylde
- Udstyr i fryseskab:
 - 3 transparente fryseskuffer
 - NoFrost (automatisk afrimning)

VASKEMASKINE W 1513



- Fuldelektronisk Softtronic-styring
- Mængdeautomatik med Fuzzy Logic
- Kapacitet 5 kg
- En-knaps programvalg
- Enkeltlinie display
- Slagfast 2 komponentluge i topkvalitet
- Ekstra betjeningskomfort m/stor lugeåbning – 30 Ø cm
- Emaljeret front
- H x B x D i cm: 85 x 59,5 x 58
- Angivelse af resttid
- Energiforbrug A, Vaskevirkning A, Centrifugeringsvirkning B

TØRRETUMPLER T 7644 C



- Fuldelektronisk kondensertørretumpler
- Kapacitet 6 kg – 11 l.
- Elektronisk fugtighedsmåling
- En-knaps programvalg
- 7 tørretrin og tørring på tid
- Udglatning og finish-uld program
- Antikrøl-automatik
- 24 timers tidsforvalg
- Angivelse af resttid
- Skåneprogram med reduceret varme
- Enkeltlinie display
- 2 komponentluge i topkvalitet
- Emaljeret front
- Lys i tromlen
- H x B x D i cm: 85 x 60 x 60
- Energiklasse B

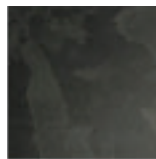
Bad og sanitet

Badeværelserne indrettes med naturstengulve i formatet 30 x 30 cm med gulvarme. Der opsættes hvide rektangulære mosaikfliser i brusenichen.

Der anvendes et væghængt toilet i hvid porcelæn af den kendte gode kvalitet fra Ifö.

Håndvasken er integreret i bordpladen, og herunder er der et skabsarrangement. Vandhænder og blandingsbatteri er af det anerkendte fabrikat Börma.

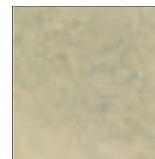
Der er valgfrihed mellem følgende 3 typer stengulve:



Skiffer sort
Granada



Slebne
jurasten



Sct. Vincent



Boligerne indvendig

Indvendigt udføres boligen i rene og moderne materialer.

Indvendige vægge er letbetonvægge med malerbehandlet glasfilt, hvilket giver en glat overflade. Loftet er malerbehandlede betonelementer med spor.

I soveværelset er der monteret skydedørs skabsarrangement.
På gulve i opholdsrum, køkken og værelser er der lamelparket.

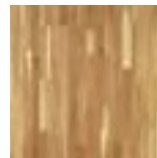
Farvevalg og design kan frit sammensættes indenfor budgettet i henhold til boligens prisblad. De viste inventarløsninger er inkluderet i boligens pris.

Gulve:

Der er valgfrihed mellem ask, eg, og bøg, lakeret eller olieret, lamelparket:



Ask



Eg

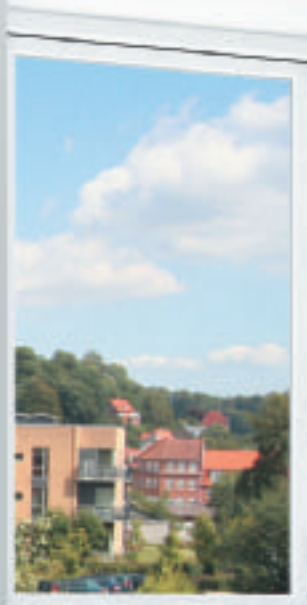


Bøg





Soveværelse – B3



Plan- tegninger

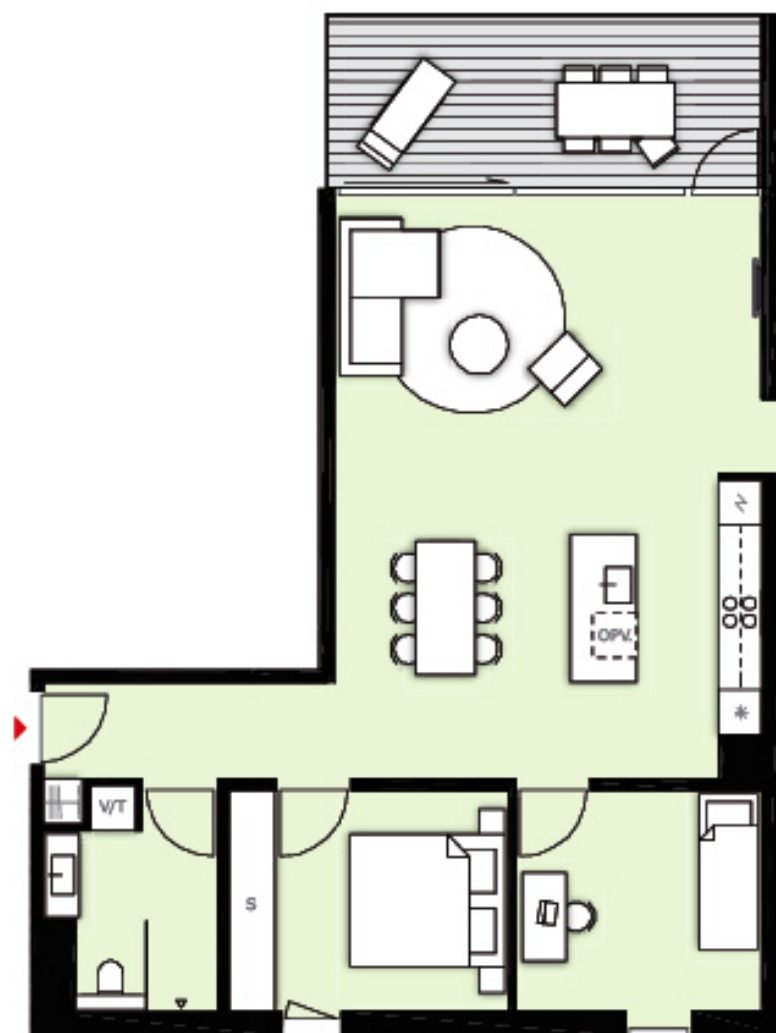
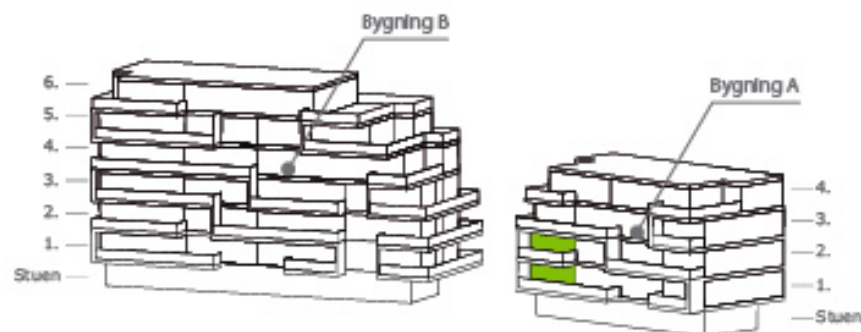
På de næste 14 sider vi-
ses plantegninger over de
forskellige boligtyper – lad
dig inspirere og gå på op-
dagelse i dit nye hjem.

A-1

Sal	1.	2.
Bygning	A	A
Areal brutto/netto m ²	100/91	100/91
Antal værelser	2	2
Terrasse m ²	15	15

Mål 1:100

Boligtype A-1 er beliggende på 1. og 2. sal i bygning A. Lejligheden er en stor 3-rums bolig med 2 værelser og opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. Fra entreen er der adgang til lejlighedens badeværelse samt indbygget garderobe. Stue/opholdsrummet ligger i åben forbindelse med køkkenet, og er indrettet med store glaspartier som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til en stor vestvendt terrasse med udsigt til byen og det nyanlagte parkanlæg. Boligens to værelser er begge orienteret mod øst. Soveværelset er placeret i umiddelbar kontakt til badeværelset. I soveværelset er der etableret en stor skabsvæg i rummets fulde bredde.



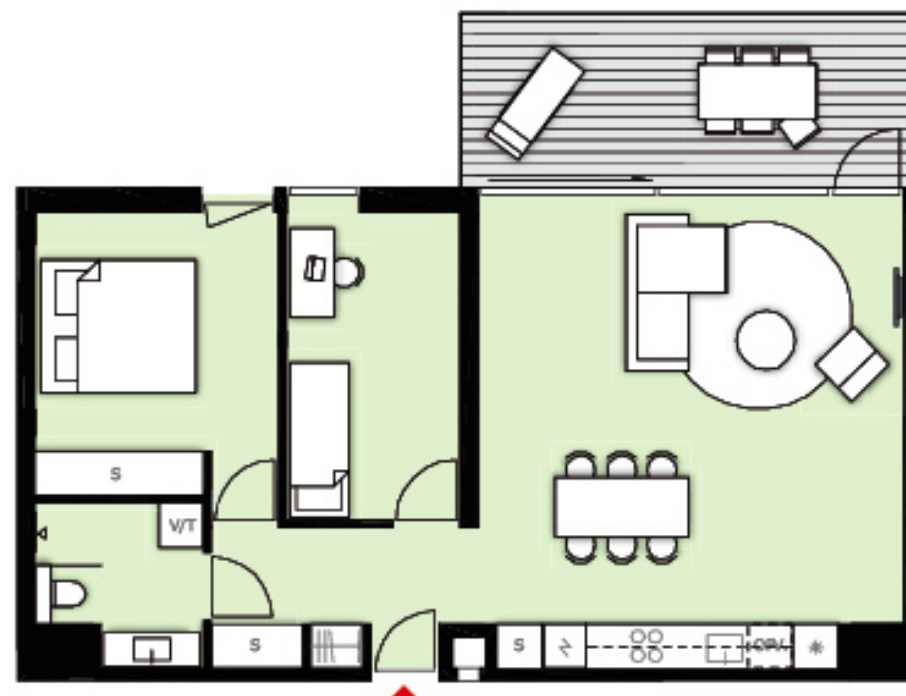
Den tekniske tegning er beliggende på 2. sal

A-2

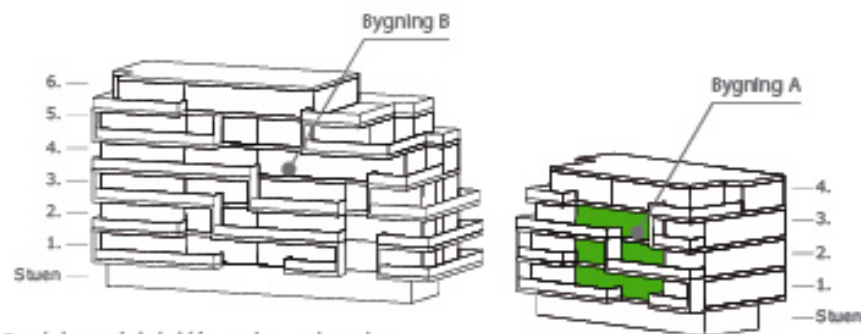
Sal	1.	2.	3.
Bygning	A	A	A
Areal brutto/netto m ²	88/79	88/79	88/79
Antal værelser	2	2	2
Terrasse m ²	14	14	14

Mål 1:100

Boligtype A-2 er beliggende på 1.-3. sal i bygning A. Lejligheden placerer sig centralt i bygningen, og er en stor 3 rums bolig med 2 værelser og opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. Fra gangen, med rummelige skabs- og garderobefaciliteter, er der adgang til lejlighedens badeværelse samt de to øvrige værelser. Stue/opholdsrummet ligger i åben forbindelse med køkkenet, og er indrettet med store glaspartier mod vest, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. **Lejlighederne har særlig stort lysindfald, da der ikke er terrasser i etagen ovenover.** Fra stuen er der adgang til en stor vestvendt terrasse med udsigt til byen og det nyanlagte parkanlæg. Soveværelset er etableret med et stort skabsarrangement og er placeret i nær kontakt til badeværelset.



Den vestvendte terrasse er beliggende på 3. sal



Der skal tages forbehold for ændringer til projektet

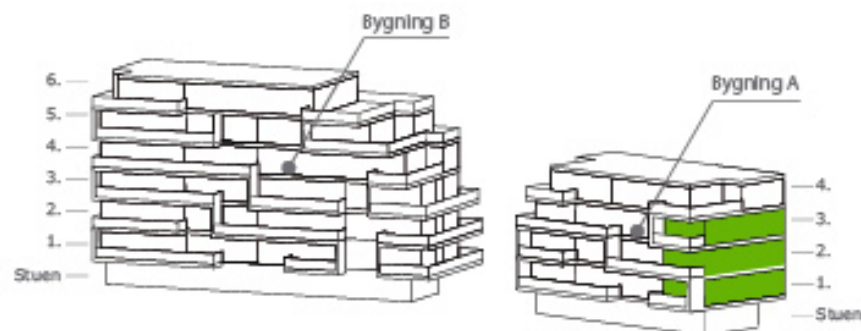
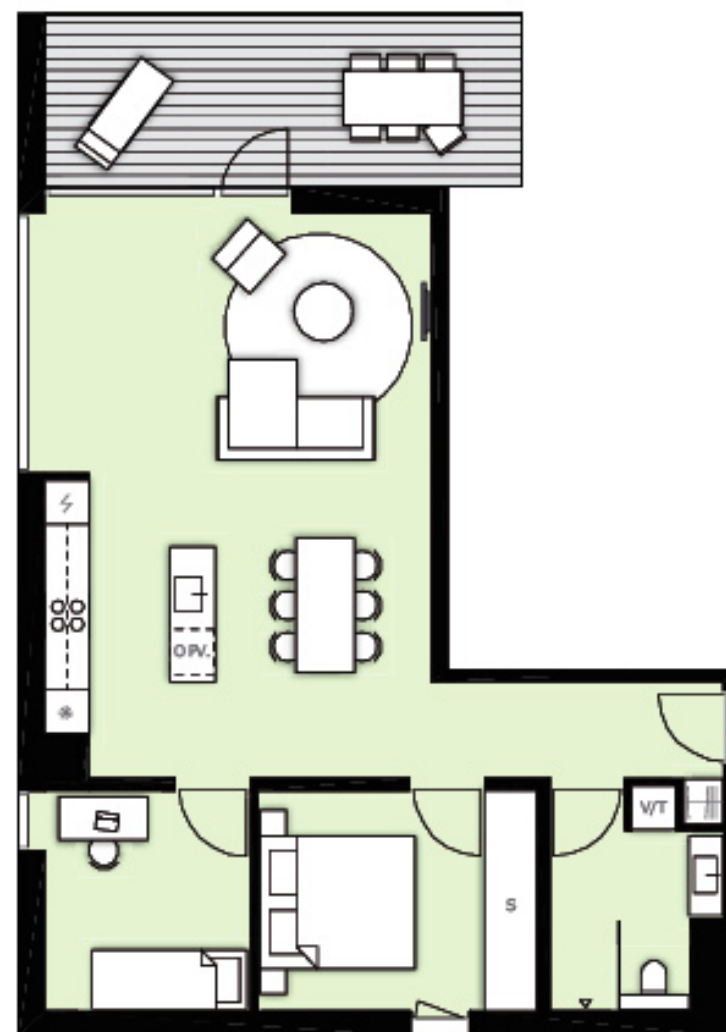


A-3

Sal	1.	2.	3.
Bygning	A	A	A
Areal brutto/netto m ²	94/85	94/85	94/85
Antal værelser	2	2	2
Terrasse m ²	16	13	16

Mål 1:100

Boligtype A-3 er beliggende på 1.- 3. sal i bygning A. Lejligheden er en rummelig 3 rums bolig med 2 værelser og opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. Fra entreen er der adgang til lejlighedens badeværelse samt indbygget garderobe. Stue/opholdsrummet ligger i åben forbindelse med køkkenet, og er indrettet med store glaspartier mod syd og vest, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Glaspartiernes orientering sikrer et godt og levende lysindfald, samt en varieret udsigt. Fra stuen er der adgang til den store vestvendte terrasse med udsigt til byen og det nyanlagte parkanlæg. Boligens to værelser er orienteret mod hhv. øst og syd. Soveværelset er placeret i umiddelbar kontakt til badeværelset. I soveværelset er der etableret skabsvæg i rummets fulde bredde.



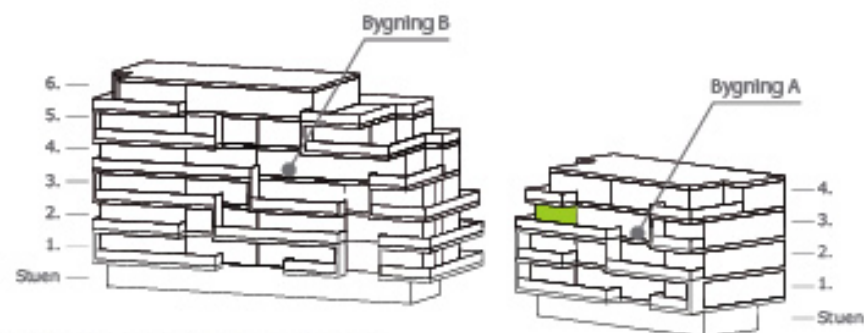
A-4

Sal	3.
Bygning	A
Areal brutto/netto m ²	96/88
Antal værelser	2
Terrasse m ²	18

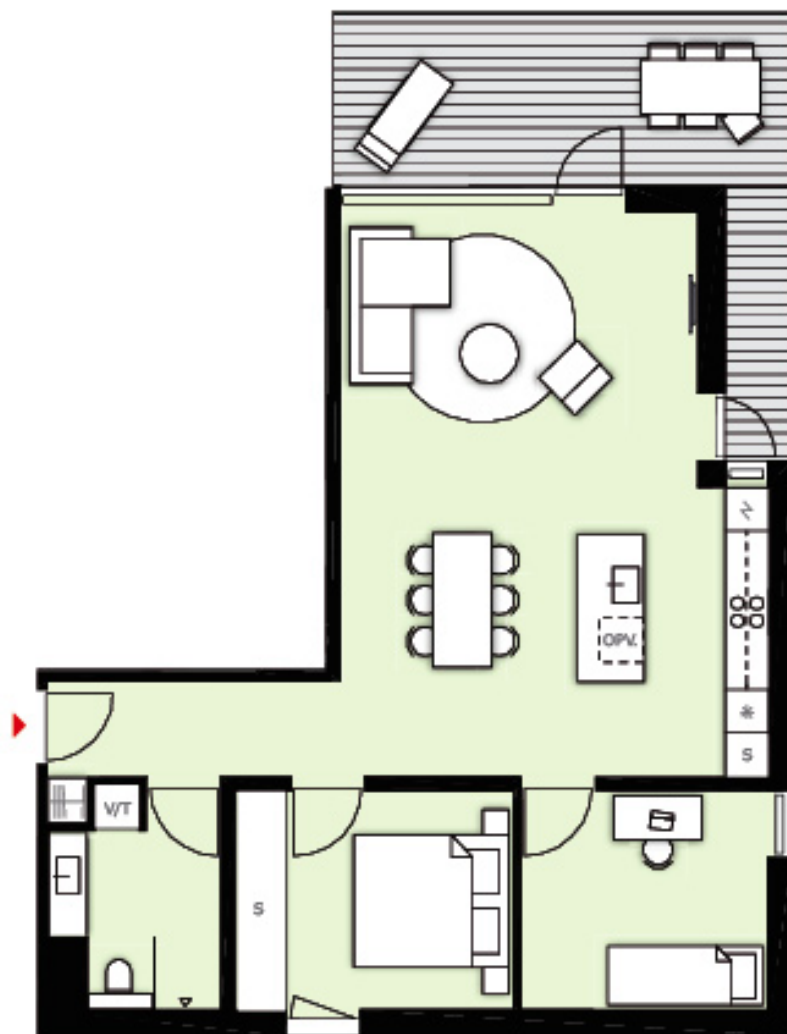
Mål 1:100

Boligtype A-4 er en penthouse lignende lejlighed beliggende på 3. sal i bygning A. Lejligheden er en stor 3 rums bolig med 2 værelser og opholdsrum med åbent køkken, og udmærker sig med en stor terrasse mod både vest og nord. Fra entreen er der adgang til lejlighedens badeværelse samt indbygget garderobe. Stue/opholdsrummet ligger i åben forbindelse med køkkenet, og er indrettet med store glaspartier mod to verdenshjørner, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til den store vestvendte terrasse med udsigt over Vejle Ådal, byen samt det nyanlagte parkanlæg.

Boligens to værelser er begge orienteret mod øst. Soveværelset er placeret i umiddelbar kontakt til badeværelset. I soveværelset er der etableret en skabsvæg i rummets fulde bredde.



Der skal tages forbehold for ændringer til projektet



Den viste lejlighed er beliggende på 3. sal



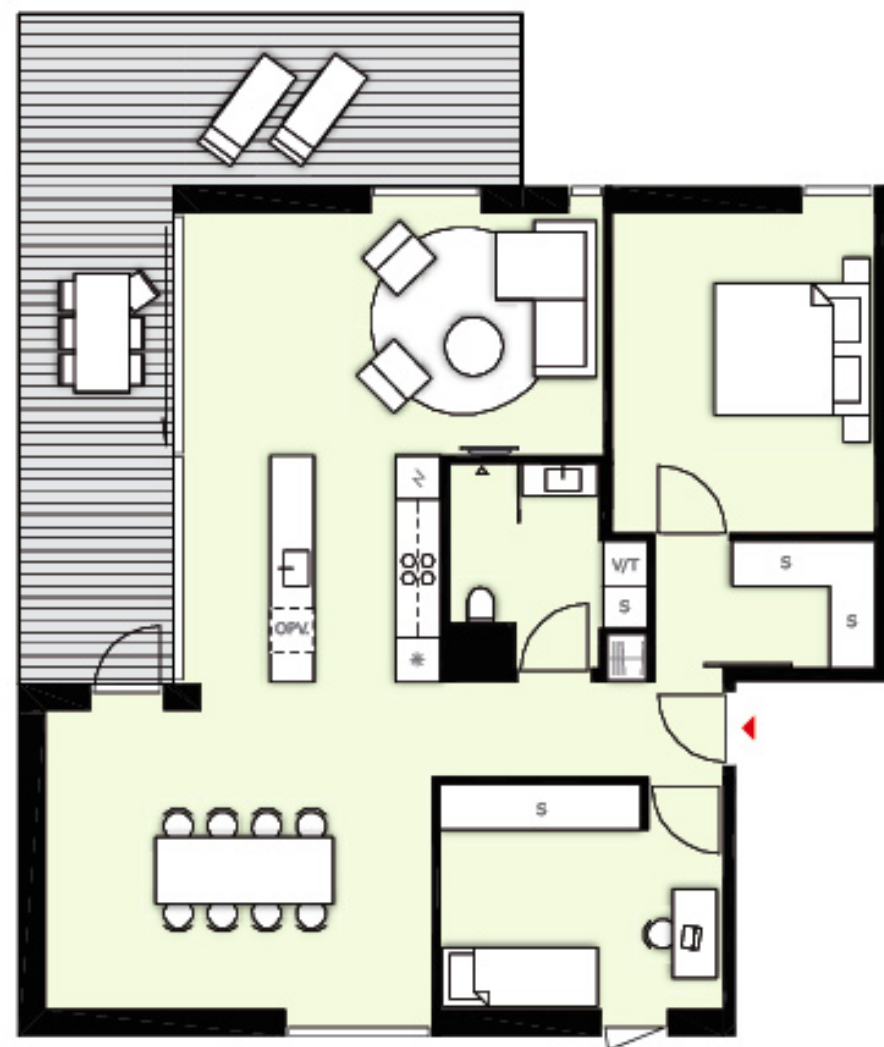
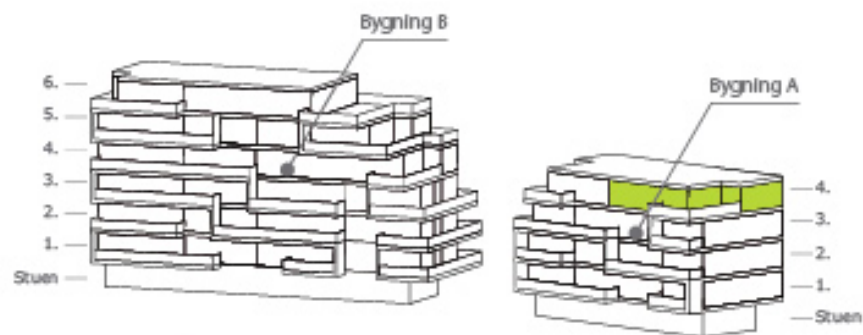
A-5

Sal	4.
Bygning	A
Areal brutto/netto m ²	122/113
Antal værelser	2
Terrasse m ²	31

Mål 1:100

Boligtipe A-5 er en unik penthouselejlighed beliggende på 4. sal i bygning A. Lejligheden er en stor 3 rums bolig med 2 værelser, walk-in closet og opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. Fra entreen er der adgang til lejlighedens centrale badeværelse samt de to værelser med rummelige skabsforhold. Gangforløbet munder ud i det centrale køkken/alrum, hvor køkkenet opdeler rummet i en opholdsafdeling og en spiseafdeling. Rummet er indrettet med store glaspartier mod vest, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til en stor terrasse med udsigt over Vejle Ådal, byen og til det nyanlagte parkanlæg. Terrassen udformes med glasværn, så udsynet fra boligens opholdsrum ikke sløres. Soveværelset er placeret i forlængelse af et walk-in closet og i tæt kontakt til badeværelset

 Vask./tørretrumbler	 Skab	 Ovn
 Garderobe	 Køle/fryseskab	 Opvaskemaskine



Den viste lejlighed er beliggende på 4. sal

A-6

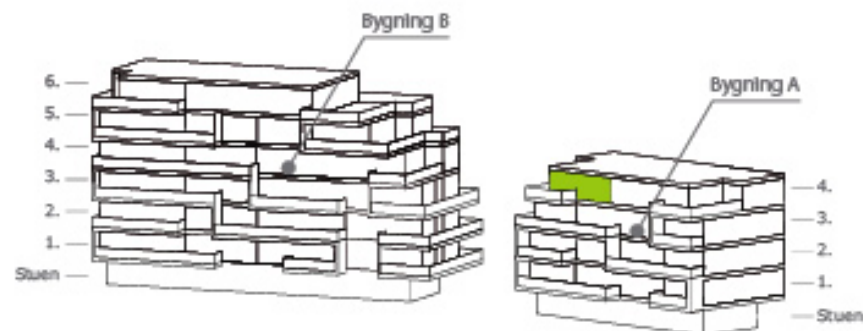
Sal	4.
Bygning	A
Areal brutto/netto m ²	119/110
Antal værelser	2
Terrasse m ²	30

Mål 1:100

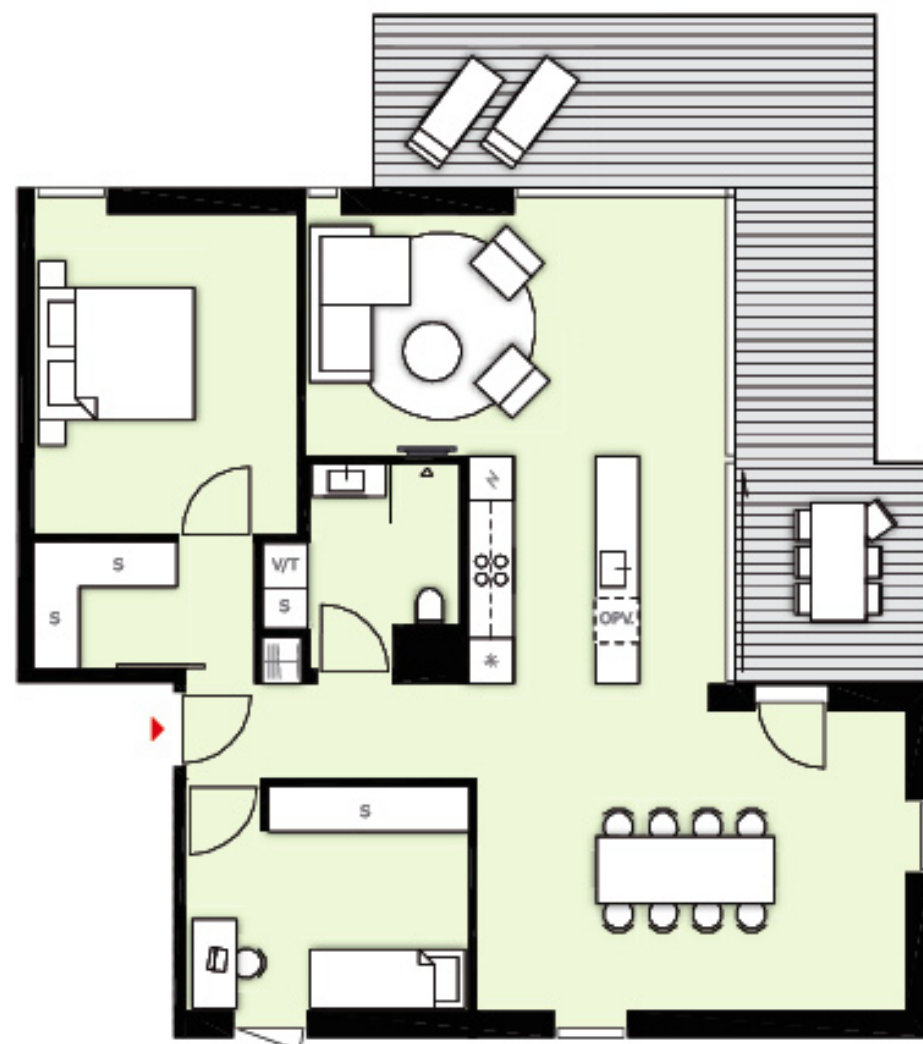
Boligtype A-6 er en unik penthouselejlighed beliggende på 4. sal i bygning A. Lejligheden er en stor 3 rums bolig med 2 værelser, walk-in closet og opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. Fra entreen er der adgang til lejlighedens centrale badeværelse samt de to værelser med rummelige skabsforhold. Gangforløbet munder ud i det centrale køkken/alrum, hvor køkkenet opdeler rummet i en opholdsafdeling og en spiseafdeling. Rummet er indrettet med store glaspartier mod vest, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til en stor terrasse i hele bygningens bredde med udsigt over Vejle Ådal, byen og til det nyanlagte parkanlæg. Terrassen udformes med glasværn, så udsynet fra boligens opholdsrum ikke sløres.

Soveværelset er placeret i forlængelse af et walk-in closet og i tæt kontakt til badeværelset.

WT Vask-/tørretumbler	S Skab	Ovn
Garderobe	* Køle/frys skab	OPV Opvaskemaskine



Der skal tages forbehold for ændringer til projektet



Den vektorlejlighed er beliggende på 4. sal



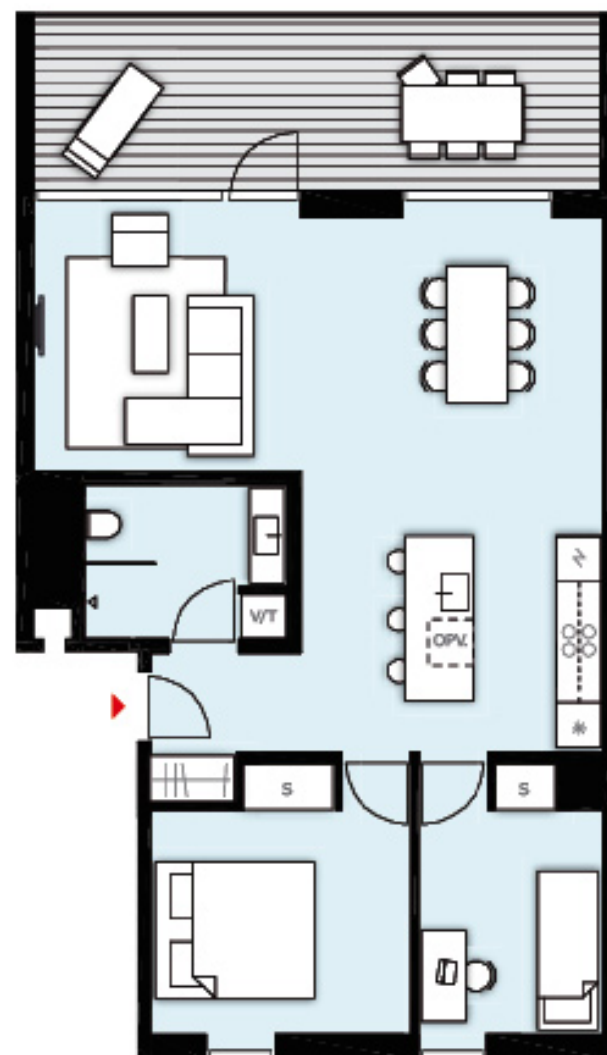
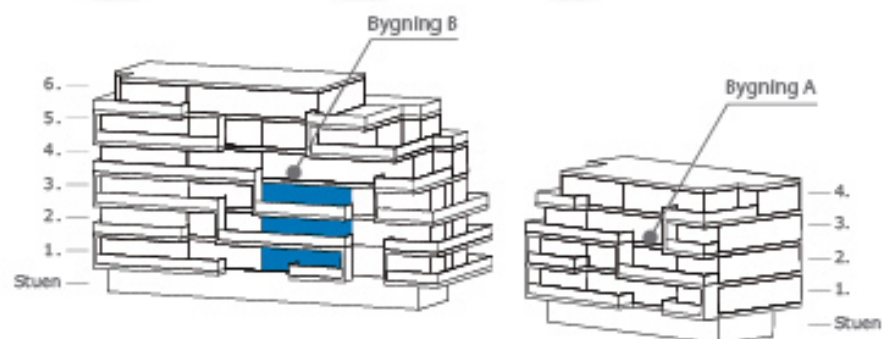
B-1

Sal	1.	2.	3.
Bygning	B	B	B
Areal brutto/netto m ²	96/81	96/81	96/81
Antal værelser	2	2	2
Terrasse m ²	16	18	19

Mål 1:100

Boligtype B-1 er beliggende på 1.-3. sal i bygning B. Lejligheden ligger centralt i bygningen, og er en stor 3-rums bolig med 2 værelser og opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. Entreen munder ud i køkken/alrum, hvorfra der er adgang til lejlighedens to værelser. I åben forbindelse med køkkenet findes opholds- og spiseplads. Rummet er indrettet med store glaspartier mod vest, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til den store terrasse med udsigt til byen og det nyanlagte parkanlæg.

Soveværelset er placeret i tæt kontakt til badeværelset med indbyggede skabe.



Den viste lejlighed er beliggende på 3. sal

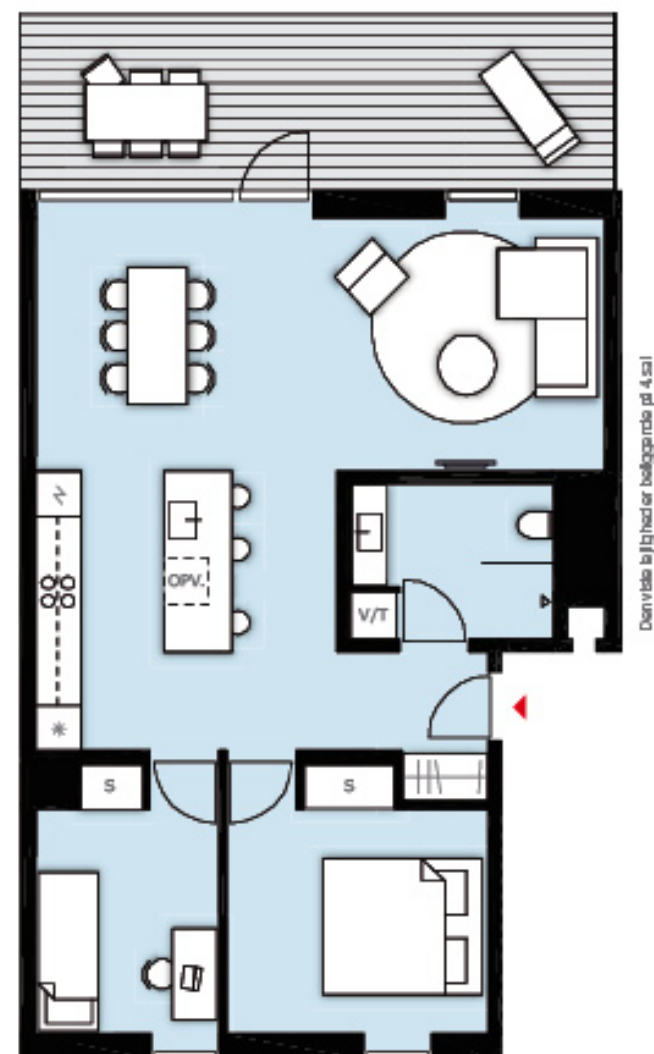
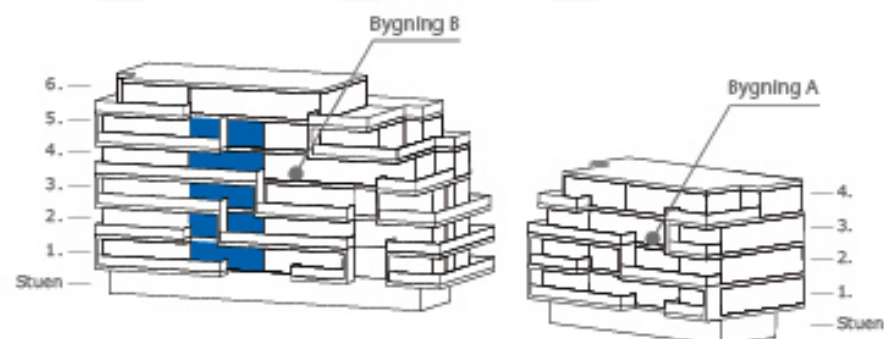
B-2

Sal	1.	2.	3.	4.	5.
Bygning	B	B	B	B	B
Areal brutto/netto m ²	93/81	93/81	93/81	93/81	93/81
Antal værelser	2	2	2	2	2
Terrasse m ²	15	15	14	19	18

Mål 1:100

Boligtype B-2 er beliggende på 1.-5. sal i bygning B. Lejligheden ligger centralt i bygningen, og er en stor 3 rums bolig med 2 værelser og opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. Entreen munder ud i køkken/alrum, hvorfra der er adgang til lejlighedens to værelser. I åben forbindelse med køkkenet findes opholds- og spiseplads. Rummet er indrettet med store glaspartier mod vest, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til den store terrasse med udsigt til det nyanlagte parkanlæg, og afhængig af etage, er der en storslået udsigt over Vejle Ådal.

Soveværelset er placeret i tæt kontakt til badeværelset med indbyggede skabe.



Den viste lejlighed er beliggende på 4. sal



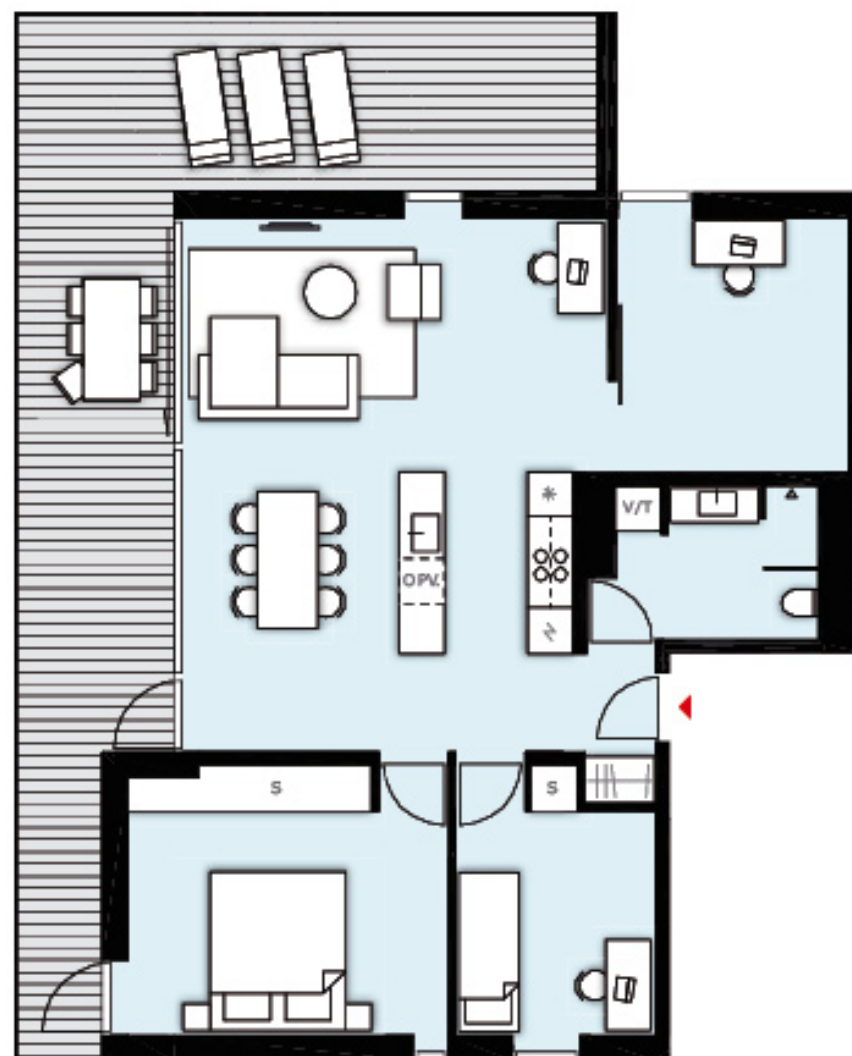
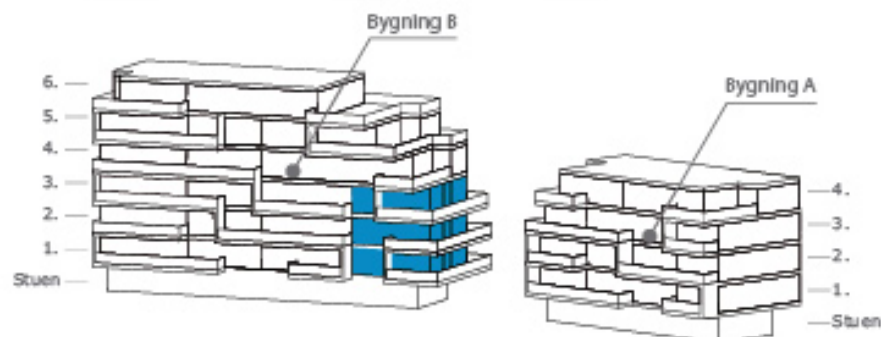
B-3

Sal	1.	2.	3.
Bygning	B	B	B
Areal brutto/netto m ²	109/94	109/94	109/94
Antal værelser	3	3	3
Terrasse m ²	38	38	39

Mål 1:100

Boligtipe B-3 er beliggende på 1.-3. sal i bygning B. Lejligheden ligger i bygningens sydlige del, og er en stor 4-rums bolig med 3 værelser og opholdsrum i åben forbindelse med køkken og en særlig stor syd- og vestvendt terrasse. Entreen leder ud i det centrale køkken/alrum, hvorfra der er adgang til lejlighedens tre værelser. I åben forbindelse med køkkenet findes opholds- og spiseplads. Rummet er indrettet med store glaspartier mod to verdenshjørner, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til terrassen med udsigt til Vejle by samt det nyanlagte parkanlæg.

I soveværelset findes en rummelig skabs væg og udgang til terrassen.



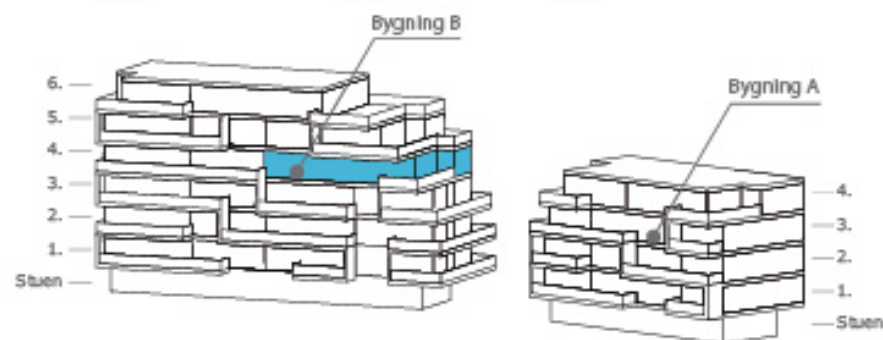
Der skal tages forbehold for ændringer til projektet

B-4

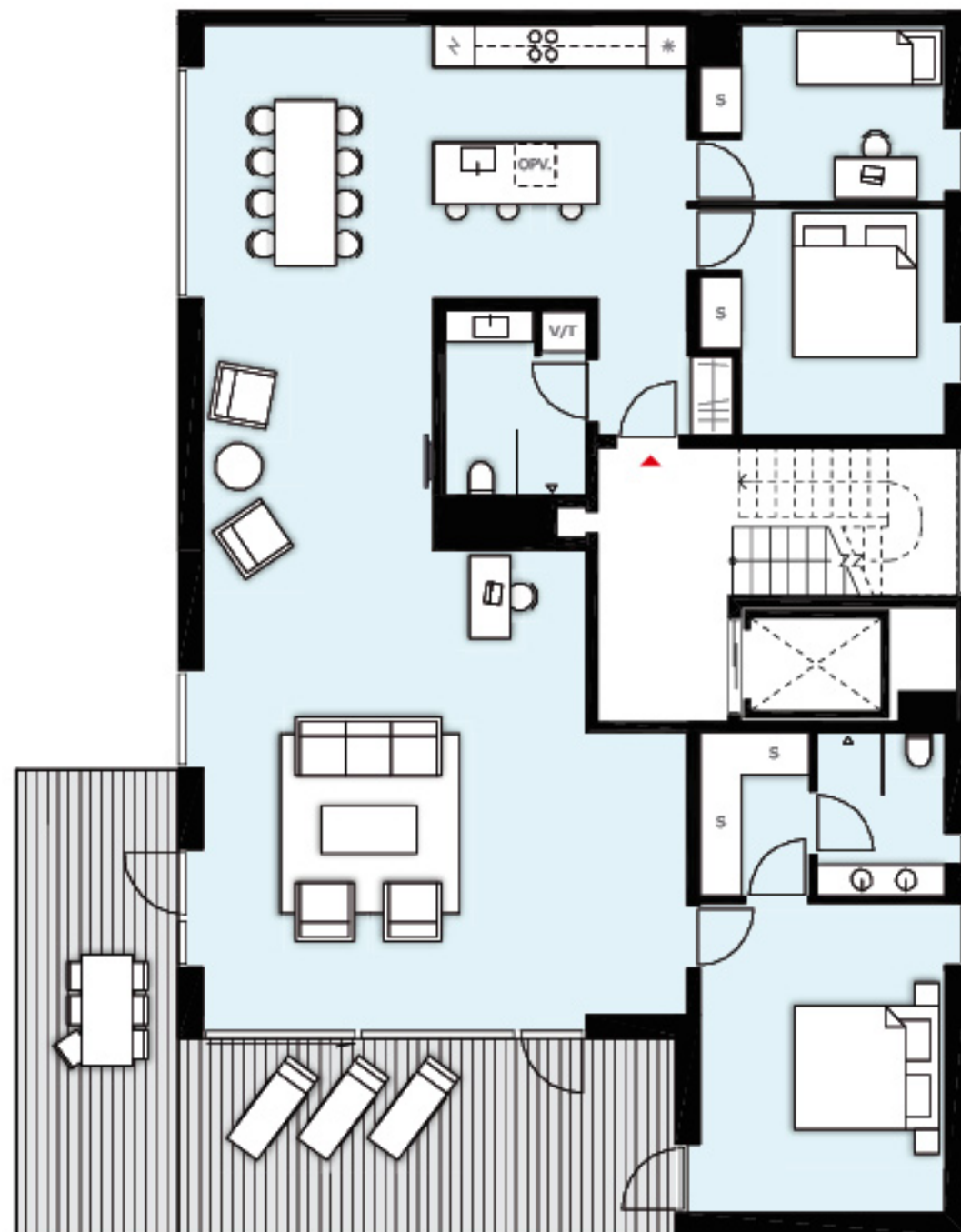
Sal	4.
Bygning	B
Areal brutto/netto m ²	176/160
Antal værelser	3
Terrasse m ²	37

Mål 1:100

Boligtype B-4 er en særdeles unik penthouse lignende lejlighed beliggende på 4. sal i bygning B. Lejligheden ligger i bygningens sydlige del, og er en særlig stor 4 rumms bolig med 3 værelser, 2 badeværelser og stort sammenhængende opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. I åben forbindelse med køkkenet findes spisepladsen. I rummets sydlige del findes den rummelige opholdsafdeling med to udgange til den store sydvest vendte terrasse og storslået udsigt over Vejle Ådal, byen og det nyanlagte parkanlæg. Rummet er indrettet med store glaspartier mod to verdenshjørner, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Lejlighedens master bedroom ligger i tilknytning til opholdsrummet, og består desuden af walk-in closet, eget badeværelse og udgang til terrassen.



Der skal tages forbehold for ændringer til projektet



Den viste lejlighed er beliggende på 4. sal

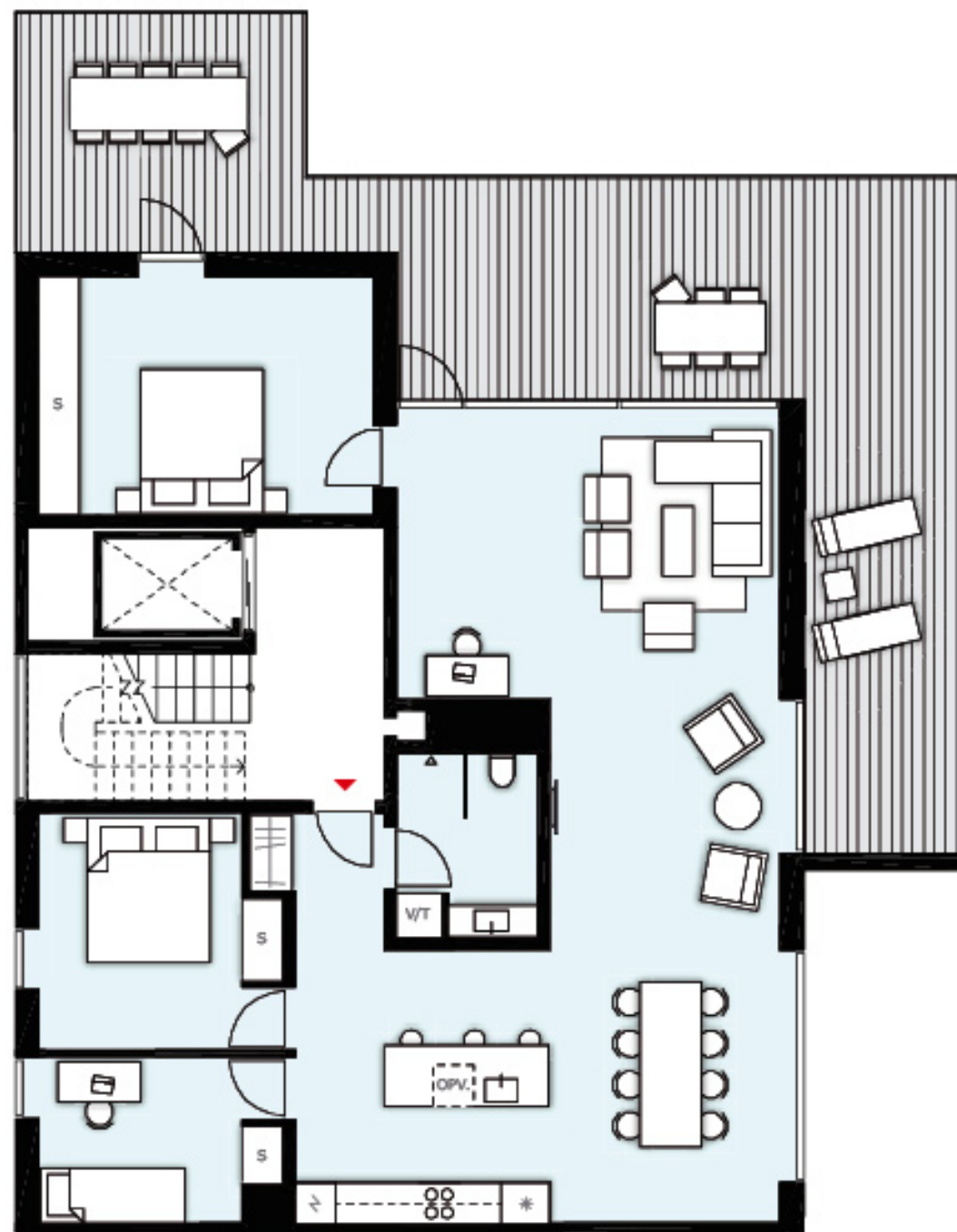
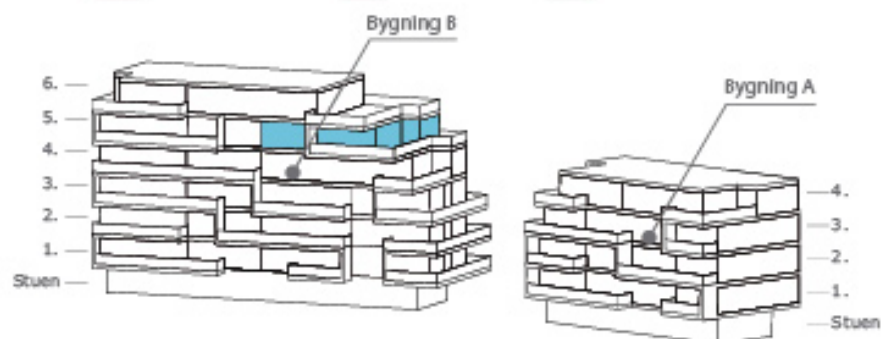


B-5

Sal	5.
Bygning	B
Areal brutto/netto m ²	143/128
Antal værelser	2
Terrasse m ²	60

Mål 1:100

Boligtype B-5 er en særdeles unik penthouse lignende lejlighed beliggende på 5. sal i bygning B. Lejligheden ligger i bygningens sydlige del, og er en stor 3 rums bolig med 2 værelser og sammenhængende opholdsrum med åbent køkken og særlig stor sydvestvendt terrasse. I åben forbindelse med køkkenet findes opholds- og spiseplads. Rummet er indrettet med store glaspartier mod to verdenshjørner, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Fra stuen er der adgang til den store terrasse med storslået udsigt over Vejle Ådal, byen og det nyanlagte parkanlæg. I det rummelige soveværelse er der indbyggede skabe.



Den viste lejlighed er beliggende på 5. sal

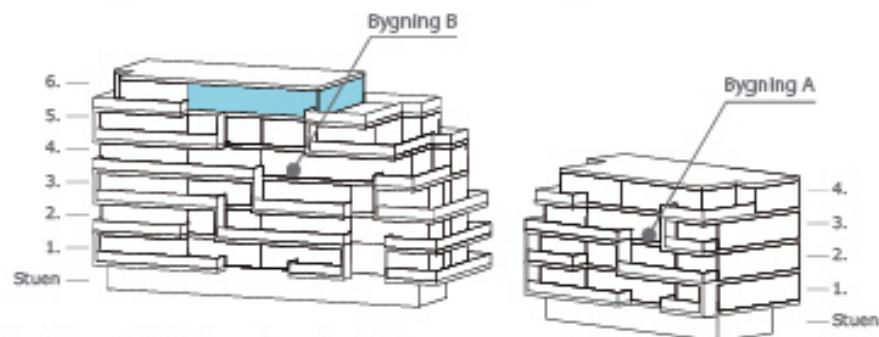


B-6

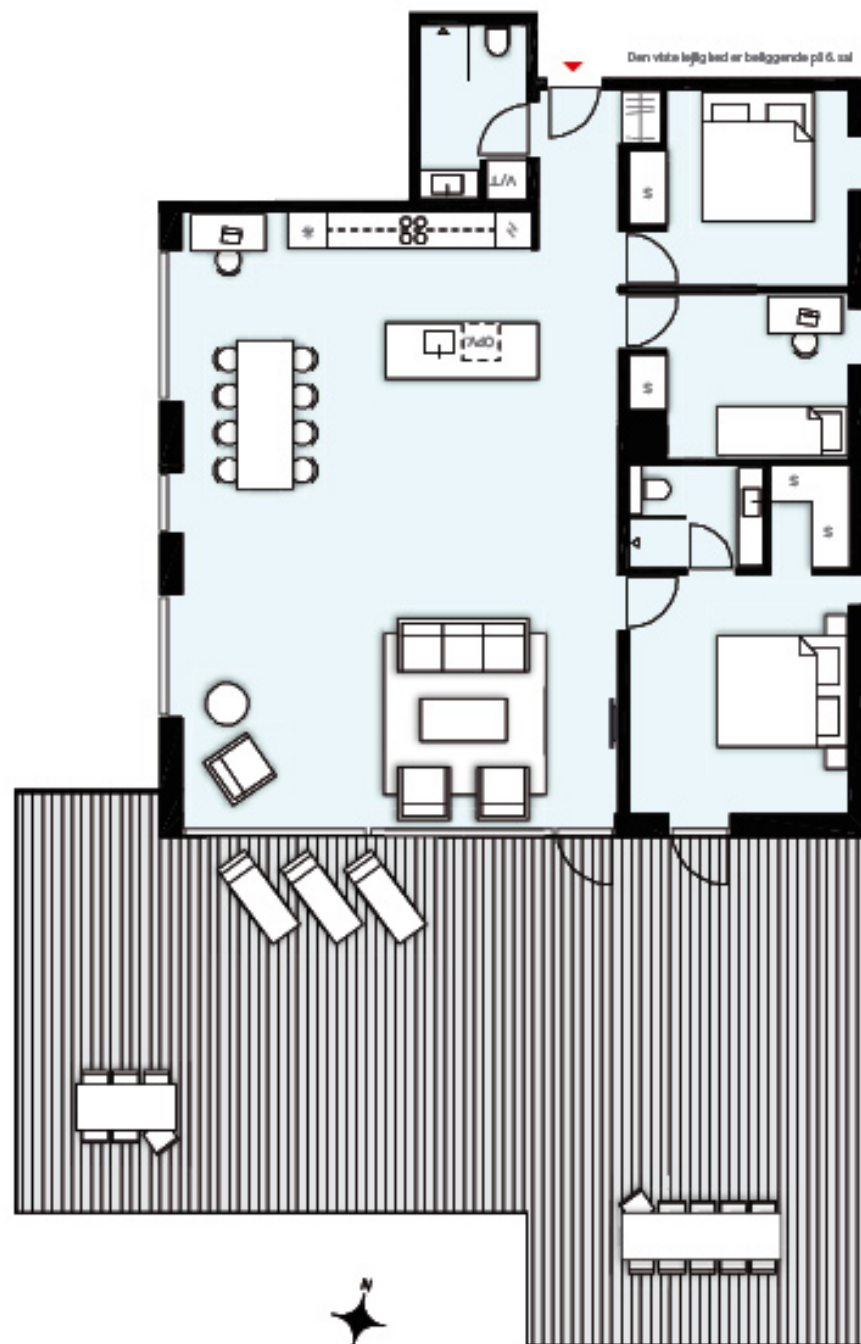
Sal	6.
Bygning	B
Areal brutto/netto m ²	148/135
Antal værelser	3
Terrasse m ²	98

Mål 1:100

Boligtype B-6 er en særdeles unik penthouse lejlighed beliggende på 6. sal øverst i bygning B. Lejligheden ligger i bygningens sydlige del, og er en stor 4 rums bolig med 3 værelser, 2 badeværelser og stort sammenhængende opholdsrum i åben forbindelse med køkken og stor terrasse. I åben forbindelse med køkkenet findes spiseplads. I rummets sydlige del findes den rummelige opholdsafdeling med udgang til den ekstraordinær store 98 m² sydvest vendte terrasse og med storslået udsigt til Vejle Ådal, byen og det nyanlagte parkanlæg. Rummet er indrettet med store glaspartier mod to verdenshjørner, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. Lejlighedens master bedroom ligger i tilknytning til opholdsrummet, og består desuden af walk-in closet og eget badeværelse.



Der skal tages forbehold for ændringer til projektet

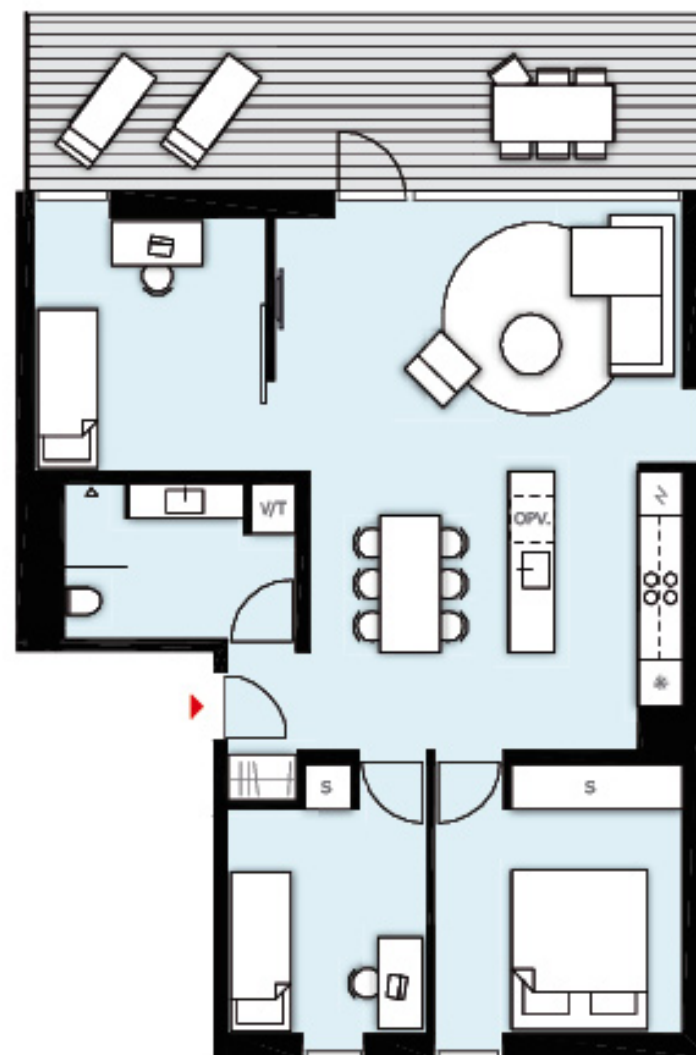
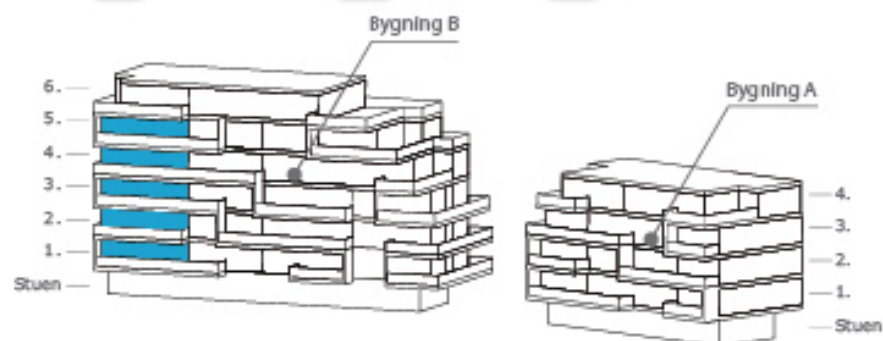


B-7

Sal	1.	2.	3.	4.	5.
Bygning	B	B	B	B	B
Areal brutto/netto m ²	103/90	103/90	103/90	103/90	103/90
Antal værelser	3	3	3	3	3
Terrasse m ²	16	22	16	21	22

Mål 1:100

Boligtype B-7 er beliggende på 1.-5. sal i bygning B, og er en rummelig 4-rums bolig med 3 værelser og et stort sammenhængende opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. I åben forbindelse med køkkenet findes spiseplads og opholdsafdeling med udgang til den vest vendte terrasse og udsigt til det nyanlagte parkanlæg. De øverste B-7 lejligheder har desuden en storslået udsigt over Vejle Ådal, byen samt det nyanlagte parkanlæg. Rummet er indrettet med store glaspartier mod to verdenshjørner, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden.



Den viste lejlighed er beliggende på 5. sal



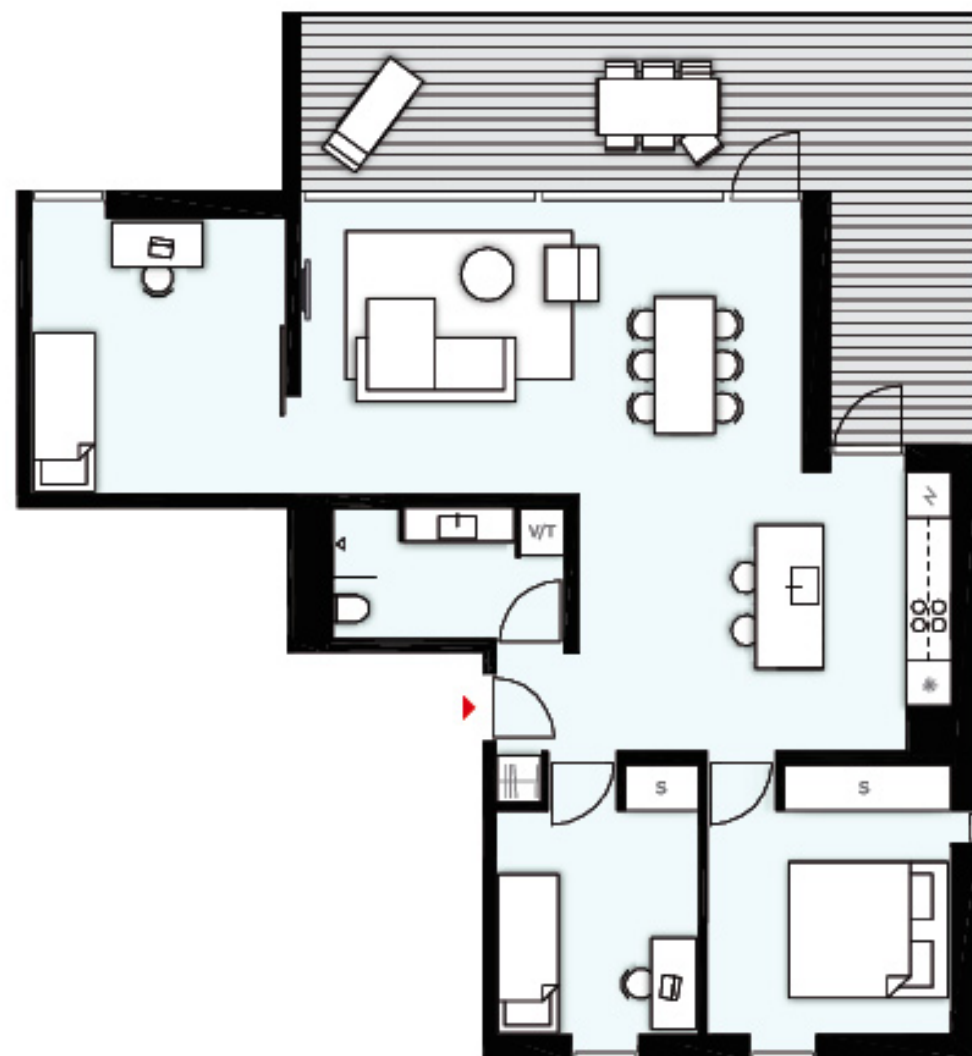
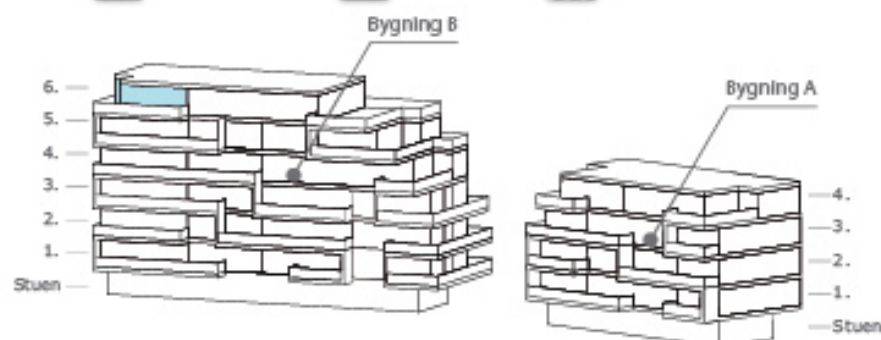
Der skal tages forbehold for ændringer til projektet

B-8

Sal	6.
Bygning	B
Areal brutto/netto m ²	111/98
Antal værelser	3
Terrasse m ²	28

Mål 1:100

Boligtype B-8 er en unik penthouse lejlighed beliggende øverst i bygning B på 6. sal. Lejligheden er en rummelig 4 rumms bolig med 3 værelser og et stort sammenhængende opholdsrum med åbent køkken og stor terrasse. I åben forbindelse med køkkenet findes spiseplads og opholdsafdeling med udgang til den store terrasse og med storslået udsigt til Vejle Ådal, byen og det nyanlagte parkanlæg. Rummet er indrettet med store glaspartier mod to verdenshjørner, som sikrer dagslys dybt ind i lejligheden. I soveværelset er der etableret en rummelig indbygget skabsvæg.



Den viste lejlighed er beliggende på 6. sal



Der skal tages forbehold for ændringer til projektet

Jura

HVORFOR ANDELSBOLIG?

Der er valgt en andelsboligform, fordi erfaringen er, at denne boligløsning appellerer til mange mennesker, der ikke ser boligen som et investeringsobjekt, men som et sted, hvor man bor og lever.

Erfaringen er også, at man via denne boligform og det at være sammen om at skabe en ny og unik bebyggelse, etablerer en identitet og et fællesskab, som beboerne i bebyggelsen har glæde af mange år fremover.

I andelsboligtanken og grundlaget ligger også, at man skal tage del i de opgaver, som der måtte være i andelsboligforeningen, herunder som bestyrelsesmedlem. Der er således spændende og udfordrende opgaver i andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen stiftes, når der er et tilstrækkeligt antal købere af andelsbeviserne.

Andelshaveren køber et andelsbevis og bliver derved medejer af andelsboligforeningen. Derigennem opnåes retten til at bo i den valgte bolig.

Andelsboligforeningen finansierer boligerne med andelstilskud for 20% vedkommende og realkreditlån for 80% vedkommende.

Se om finansieringen nærmere under afsnittet "Finansiering".

Andelshaveren hæfter ikke personligt for andelsboligforeningens lån i realkreditinstituttet.

Der er i brochuren indsat vedtægter for andelsboligforeningen, således som disse forventes vedtaget på den stiftende generalforsamling.

Grunden udstykes som en sokkelgrund, og foreningen har pligtig medlemsskab til Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd, som varetager ren- og vedligeholdelse af grønne områder, veje og p-arealer.

DET ER I PROJEKTET SIKRET:

- at køberne ikke belastes af omkostninger til eventuelt usolgte boliger, idet Smaragd Bolig A/S påtager sig denne risiko,
- at boligerne leveres til den fastsatte pris, således at projektudbyder påtager sig risikoen ved funderings- og forureningsforhold, udsving i byggeomkostninger mv.,
- at andelshaveren ikke har nogen personlig hæftelse for andelsboligforeningens lån ud over pligt til at betale boligafgift, fællesudgifter samt andelsbevis,
- at køberne har fortrydelsesret indenfor 6 hverdage efter købet uden omkostninger,
- at andelshaveren først betaler for andelsbeviset 8 dage før indflytning i boligen og indtil da stiller bankgaranti,
- at arealet af boligen fremgår af denne brochure og er beregnet i henhold til bekendtgørelse om bruttoarealer,
- at der er udarbejdet og udleveres driftsbudget, som indeholder andelsboligforeningens driftsudgifter, herunder hensættelse til vedligeholdelse,
- at entreprenøren iht. AB 92 hæfter i 5 år for fejl og mangler,
- at købesummen for andelsbeviset først frigives når:
 - andelsboligforeningen er stiftet,
 - andelsboligforeningen har fået tinglyst adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger,
 - der har været afholdt afleveringsforretning og andelsboligforeningen har modtaget byggeriet uden væsentlige mangler og
 - købers andelsbolig er klar til at blive taget i brug.
- at der er afsat kr. 25.000,00 inkl. moms til andelsboligforeningens egne tekniske og juridiske rådgivere.

Køb

HVORDAN KØBES ANDELSBOLIGEN?

Boligen købes ved at man hos ejendomsmægleren underskriver en tegningsaftale med andelsboligforeningen under stiftelse.

Tegningsaftalen giver køberen ret til den konkrete bolig, som er beskrevet i tegningsaftalen.

Alle boliger er nummereret.

Samtidig med retten til den konkrete bolig erhverver køberen andel af boligforeningen svarende til den samlede formue i foreningen.

Projektudbyder tiltræder tegningsaftalen på vegne af foreningen under stiftelse, og køber har herefter 60 dages fortrydelsesret.

Boligerne sælges efter "først til mølle" princippet, hvilket betyder, at den, der først tiltræder en tegningsaftale, først vælger bolig.

Når betingelserne for at påbegynde byggeriet er opfyldt, skal køber ved påkrav fra Søberg Advokater A/S stille bankgaranti for andelsbeviset og som garantitekst benyttes vejledende standardgarantitekst ved nybyggede andelsboliger udarbejdet af Advokatrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening m.fl.

GARANTIERNE SKAL STILLES MED FØLGENDE TEKST

"Til sikkerhed for _____ (købers navn og adresse)

Opfyldelse af tegningsaftale vedrørende køb af bolig nr. _____ på ABF Den Grønne Smaragd som vist i brochuren "Den Grønne Smaragd" stiller undertegnede pengeinstitut garanti for stor kr. _____
(skriver kroner)

Garantien er gældende til den _____ jf. nedenfor om garantiperiode.

Køber og dennes bank gøres opmærksom på, at sælger har valgt at fravige følgende punkter i ovennævnte standardgarantitext:

at købesummen først kan frigives, når de fornødne myndighedsgodkendelser i henhold til tegningsaftalen og entreprisekontrakten foreligger,

at købesummen først kan frigives, når det er dokumenteret, at alle tilslutningsafgifter mv. er betalt.

Baggrunden for at sælger har valgt at fravige disse betingelser er, at det er erfaringen, at disse oplysninger først bliver tilgængelige flere måneder efter aflevering af byggeriet. Sælger indestår naturligvis for, at der kommer ibrugtagningstilladelse, samt at tilslutningsafgifter bliver betalt.

Det bemærkes, at en garanti, og dermed udgiften til samme, kan afløses af et depot af værdipapirer eller en kontant deponering i eget pengeinstitut. En evt. udgift til garantistillelse er projektudbyder uvedkommende.

DÆKNINGSOMFANG

Garantien sidestilles med en kontant deponering og dækker inden for garantisummen ethvert krav, som projektudbyder har mod køber som følge af aftalerne, der er stillet garanti for, herunder projektudbyders eventuelle krav ved købers misligholdelse af aftalerne.

DEPONERING

Garantien afløses efter påkrav fra projektudbyder, dennes advokat eller pengeinstitut, af kontant deponering senest 8 dage før overtagelsesdagen.

FRIGIVELSE AF GARANTIBELØBET/DET DEPONEREDE BELØB

Garantibeløbet frigives til projektudbyder, når der er lyst endeligt anmærkningsfrit skøde og boligen kan ibrugtages uden væsentlige mangler, jf. Almindelige Betingelser for byggeri 1992.

GARANTIPERIODE

Garantien skal være gældende til den forudsatte overtagelsesdag med tillæg af 6 måneder.

Finansiering

FINANSIERING/BOLIGAFGIFT

Når projektudbyder har modtaget underskrevne tegningsaftaler på 75% af de udbudte 31 boliger indkaldes der til stiftende generalforsamling i "ABF Den Grønne Smaragd".

Det er den nye andelsboligforening, der bestemmer, hvordan byggeriet skal finansieres, og projektudbyder har til foreningens brug indhentet tilbud herpå fra flere realkreditinstitutter.

En del af købesummen for ejendommen finansieres via 20% andelsindskud og de resterende 80% af købesummen finansieres ved, at andelsboligforeningen optager realkreditlån med pant i ejendommen. Der er ingen personlig hæftelse.

Der er et utal af forskellige låneprodukter på markedet, og der kommer løbende nye produkter til.

De konkrete beregninger på de mest attraktive belåninger fremgår af boligydelsesberegning udleveret af mægler.

FÆLLESUDGIFTER

Der er ved andelsboligforeningens drift en række udgifter, der fordeles på alle boliger, herunder:

- Ejendomsskatter
- Forsikringer
- Udvendig renholdelse
- Udvendig vedligeholdelse
- Revision
- Renovation

Der er udarbejdet et driftsbudget for ABF Den Grønne Smaragd. Budgettet udleveres af mægler.

Det er i budgettet forudsat, at andelshaveren selv renholder mere private arealer såsom gangarealer og terrasser.

Det bemærkes, at der i budgettet ikke er afsat et beløb til fornyelse af energimærke efter 5 år, da dette beror på en individuel forhandling med energimærkekonsulentent jf. lov om energimærker.

ANDELSBOLIGENS SKATTEMÆSSIGE FORHOLD

Andelsboliger er ikke et skatteobjekt, hvilket betyder, at man ikke, hverken personligt eller i foreningen, får skattefradrag for renteudgifterne, men til gengæld skal man ikke betale ejendomsværdiskat.

BOLIGYDELSE

Der vil for pensionister (+65) være mulighed for at få boligydelse med pt. op til kr. 3.051,00 månedligt.

Ydelsen er indkomst- og formuebestemt, og 40% af beløbet er rent tilskud, som man kan vælge alene at modtage og derudover kan man som lån få 60% af ydelsen. Lånet ydes til en rente svarende til halvdelen af nationalbankens diskonto pr. 1. oktober året forud for tilskudsåret. Lånet ydes af kommunen, som til gengæld skal have sikkerhed i andelsbeviset. Lånet forfalder til indfrielse ved salg af andelsbeviset.

PRISREGULERINGSKLAUSUL

Der tages forbehold for at regulere prisen på usolgte andelsboliger som følge af de almindelige prisstigninger i samfundet eller som følge af reguleringer i skatter og afgifter.

BYGGEGARANTI OG MANGELUDBEDRING

Projektudbyder sikrer, at der vælges en eller flere seriøse entreprenører til at gennemføre byggeriet. Arkitekt og ingeniør fører tilsyn med, at byggeriet gennemføres i overensstemmelse med brochuren.

Entreprenøren stiller ved byggeriets start en sædvanlig garanti på 15% af entreprisens summen ekskl. moms til sikkerhed for byggeriets gennemførelse og udbedring af mangler.

I forbindelse med overtagelsen af boligen vil køber blive indkaldt til en mangelgennemgang af entreprenøren.

Forud for denne gennemgang er boligen blevet gennemgået af arkitekten og entreprenøren.

I forbindelse med mangelgennemgangen med køber, gennemgås arkitektens og entreprenørens mangelliste og der tilføjes de mangler, som køber derudover måtte finde.

Entreprenøren er så forpligtet til snarest muligt at udbedre disse mangler.

Entreprenørens garanti nedskrives efter byggeriets aflevering til 10%. Og efter et års mangelgennemgang til 2%, som efter 5 års mangelgennemgang nedskrives til 0%.

Hovedentreprenøren hæfter i 5 år for fejl og mangler.

Forholdet til entreprenøren reguleres i.h.t AB 92 (Almindelige betingelser for byggeri af 1992), og efter regelsæt er det bygherren (andelsboligforeningen), som indkalder entreprenøren til 1 og 5 års mangelgennemgang.

Andelsboligforeningen opfordres til inden hhv. 1 år og 5 år fra afleveringen af byggeriet at rette skriftlig henvendelse til entreprenøren, såfremt der er mangler, der skal udbedres.

TIDSPLAN

Projektets opstart og igangsætning er fra projektudbyders side betinget af, at projektudbyder har modtaget underskrevne aftale på 75% af de udbudte 31 boliger.

Det forventes imidlertid, at forudsætningerne for at igangsætte byggeriet af boligerne er opfyldt i efteråret 2007. Boligerne forventes i så fald at kunne leveres i efteråret 2008. Præcist tidspunkt for aflevering af boligerne fastsættes senest i sommeren 2008.

SKITSEFORBEHOLD

Denne brochure er lavet ud fra et skitseprojekt, og der tages derfor forbehold for, at der kan ske mindre ændringer i forhold til det beskrevne og til visualiseringerne, idet græs, træer mv. er vist i udvokset størrelse. Græs nysås og træer leveres i sædvanlig plantestørrelse.

Det bemærkes at visualiseringer er udarbejdet uden spor i loft.

Der tages forbehold for at sælge de øverste boliger som ejerboliger.

Samarbejdspartnere

PROJEKTUDBYDER

Udbyder er Smaragd Bolig A/S

PROJEKTADVOKAT

Søberg Advokater A/S blev etableret i 1985 af advokat Jon Søberg. Søberg Advokater A/S er specialiseret indenfor fast ejendom, specielt nybyggede boligprojekter og er i øjeblikket (medio 2007) rådgiver i forbindelse med boligprojekter over hele Jylland og Sjælland med mere end 1.000 boliger.

Søberg Advokater A/S ekspederer endvidere ejebolighandler, forestår overdragelse af erhvervsjendomme og beskæftiger sig med entrepriseret.

Det præciseres, at rådgivere, herunder projektadvokat, er antaget af projektudbyder og derfor ikke repræsenterer foreningen eller de enkelte købere.

Materialebeskrivelse

UDVENDIG	Ydervægge:	Facaden er opbygget med tung indervæg, isolering, armeringsnet og indfarvet facadepuds
	Tag:	Tagpap
	Vinduer og døre:	Træ/Alu
	Terrasser:	Udføres med hårdt træ
	Fælles arealer:	Anlægges med græs og enkelte træer. Interne veje med belægningssten. Stier med stenmel.
INDVENDIG	Gulve:	Der er parketgulve i alle opholdsrum I bad er der natursten
	Paneler:	Hvidmalede
	Vægge:	Vægge spartles og der opsættes filt som malerbehandles
	Lofter:	Lofter er huldæk med spor, hvidmalede Lofthøjde er ca. 250 cm
	Indvendige døre:	Glatte celledøre
	El-installation:	Hver bolig udstyres med lovpligtige el-installationer
	Telefon og antenne:	Der etableres tomrør for 2 stk. telefonstik og 2 stk. antennestik
	Køkken:	Som beskrevet på side 29
	Bad:	Som beskrevet på side 36
	Sanitet:	Som beskrevet på side 36
Hårde hvidevarer:	Som beskrevet på side 34	



Dokumentsamling

- Tegningsaftale _____ side 68
- Erklæring om fortrydelsesret _____ side 70
- Udbydergaranti _____ side 70
- (Hoved)entreprisekontrakt _____ side 71
- Betinget skøde _____ side 73
- Vedtægter for ABF Den Grønne Smaragd _____ side 76
- Vedtægter for Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd _____ side 84
- Projektudviklings- og styringskontrakt _____ side 87

TEGNINGSAFTALE
for
ABF Den Grønne Smaragd, Vejle

Undertegnede

Navn _____

Adresse _____

Tlf.: _____

E-mail _____

Tegner herved andelsbevis stort kr. _____

med tilknyttet ret til bolig nr. _____ som angivet på vedhæftede beliggenhedsplan samt med tilknyttet depotrum og p-plads.

Boligen har et bruttoareal på _____ m². Køber er bekendt med, at boligens areal er beregnet efter bekendtgørelse om bruttoarealer, dvs. at boligen er målt udvendigt, og for etagebyggeri med andel af fælles gangareal.

Budgetteret månedlig boligydelse kr. _____
med tillæg af fællesudgifter anslået til kr. _____

Den af foreningen reserverede ejendom er en sokkelgrund beliggende på matr.nr. del nr. x og del nr. x af del nr. 1 af matr.nr. 384, Engene, Vejle Jorder, og af matr. nr. 385, Engene, Vejle Jorder.

Indflytning fastlægges, når 75% af boligerne er solgt, men forventet indflytning er _____

Projektudbyder kan opdele projektet i etaper.

Når begge parter har underskrevet tegningsaftalen, deponerer køber kr. 25.000 til sikkerhed for købet.

Garanti eller deponeringskonto for restkøbesummen for andelsbeviset skal stilles ved påkrav fra projektudbyders advokat.

Ved garantistillelse anvendes en standardgaranti udarbejdet af Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, DE, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet.

Køber og dennes bank gøres opmærksom på, at sælger har valgt at fravige følgende punkter i ovennævnte standardgarantitext:

at købesummen først kan frigives, når de fornødne myndighedsgodkendelser i henhold til tegningsaftalen og entreprisekontrakten foreligger

at købesummen først kan frigives, når det er dokumenteret, at alle tilslutningsafgifter, mv. er betalt.

Baggrunden for at sælger har valgt at fravige disse betingelser er, at det reducerer omkostningerne og det er erfaringen, at ovennævnte oplysninger m.v. først bliver tilgængelige flere måneder efter aflevering af byggeriet. Sælger indestår dog naturligvis for, at der kommer ibrugtagningstilladelse, samt at tilslutningsafgifter bliver betalt.

Undertegnede andelshaver køber herved det ovenfor beskrevne andelsbevis med retten til at overtage den ovenfor beskrevne bolig.

Køber har modtaget og gennemgået:

Brochuren "Den Grønne Smaragd" med vedtægter, materialebeskrivelse, skøde, erklæring om fortrydelsesret, grundejerforeningsvedtægt og udbydergaranti samt projektudviklings- og styringskontrakt.

Boligafgiftsberegning

Budget for fællesudgifter

Undertegnede andelshaver har gjort mig nøje bekendt med projektet, herunder:

at andelsboligen er privat opført uden offentlig ydelsesstøtte,

at andelsboligen er finansieret ved 20 % eget indskud og 80 % kreditforeningslån uden personlig hæftelse for andelshaveren,

at nærværende aftale er bindende, jf. dog særskilt erklæring om fortrydelsesret,

at nærværende aftale ikke kan gøres betinget fra andelshaverens side,
at andelshaveren alene kan udtræde på den i tegningsbetingelserne og vedtægterne beskrevne måde,
at andelshaveren er pligtig til at tage boligen i brug, når denne er indflytningsklar, samt til at betale boligydelse fra overtagelsesdatoen,
at byggeriet sættes i gang, når 75% af andelsbeviserne er solgt,
at aftalen er betinget af, at andelshaveren tiltræder "oplysning om fortrydelsesret"
at andelsboligforeningen omfatter 31 boliger,
at aftalen er betinget af, at der opnås endelig og bindende byggetilladelse til det forudsatte byggeri,
at andelsboligforeningen er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen, som består af såvel andelsboligforeningen som andre ejere af ejendomme på ejendommen beliggende matr.nr. del nr. 1 af matr.nr. 384, Engene, Vejle Jorder, og matr.nr. 385, Engene, Vejle Jorder, og at grundejerforeningen tilskødes og er ansvarlig for og forestår driften af fællesarealer.

Undertegnede andelshaver er oplyst om:

at andelshaveren alene hæfter med sit indskud og pligt til at betale boligafgift og fællesudgifter, og at der ingen hæftelser er derudover,
at udbyder garanterer for at foreningen ikke belastes af eventuelt usolgte boliger,
at andelshaveren har fortrydelsesret i overensstemmelse med betingelserne anført i særskilt erklæring om fortrydelsesret,
at kontantprisen på boligen fremgår af boligafgiftsberegningen udleveret af mægleren,
at finansieringen endnu ikke er fastlagt, idet lånet hjemtages af foreningen efter stiftelsen,
at der er anført alternativ finansieringsløsning,
at arealet af de enkelte boliger fremgår af brochuren,
at andelshaveren har fået udleveret driftsbudget, blandt andet med oplysning om afsættelse til udvendig vedligeholdelse,
at projektudbyder fordeler depotrummene og p-pladserne mellem andelshaverne,
at entreprenøren hæfter i 5 år for fejl og mangler i henhold til AB 92,
at købesummen for andelsbeviset først frigives når boligen kan overtages, og skøde til andelsboligforeningen er lyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Søberg Advokater A/S kan tiltræde nærværende tegningsaftale på vegne andelsboligforeningen, også før andelsboligforeningen er stiftet, med den virkning, at fortrydelsesretten løber fra underskriften.

Bilag:

Beliggenhedsplan
Oplysning om fortrydelsesret
Brochure
Driftsbudget

....., den

....., den
for ABF Den Grønne Smaragd

Søberg Advokater A/S

ERKLÆRING

om fortrydelsesret vedrørende køb af andelsbolig i ABF Den Grønne Smaragd, Vejle

Køber _____

kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af andelsbolig i ABF Den Grønne Smaragd, hvis køber opfylder samtlige de betingelser, der fremgår af dette bilag.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kap. 2 i lov nr. 391 af 14. juli 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1. Fortrydelsesfristen

Hvis køber vil fortryde sit køb, skal køber give sælger og sælgers ejendomsformidler skriftlig underretning herom inden 6 hverdage at regne fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Underretning om, at køber vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælger eller dens ejendomsformidler inden fristens udløb.

2. Betaling af godtgørelse til sælgeren.

Hvis køber vil fortryde købet, skal køber ikke betale godtgørelse.

....., den

UDBYDERGARANTI

vedrørende usolgte andelsboliger og budgetoverskridelse af byggebudget for ABF Den Grønne Smaragd

I forbindelse med opførelsen af boliger beliggende Vardevej, 7100 Vejle, afgiver undertegnede projektudbyder Smaragd Bolig A/S, overfor ABF Den Grønne Smaragd og byggelåmsgivende pengeinstitut følgende erklæring:

Smaragd Bolig A/S indestår for, og bærer alle udgifter, ved usolgte boliger på ibrugtagningstidspunktet, herunder for så vidt angår andelsindskud, boligafgift, renteudgifter, fællesudgifter mv.

Indeståelsen forudsætter,

- at ABF Den Grønne Smaragd ikke hæver boligafgiften ud over det i budgettet med de i udbudsmaterialet forudsatte lån beregnede, med mindre det er aftalt med udbyder,
- at Smaragd Bolig A/S må benytte boliger til udlejning og udstilling efter ABF Den Grønne Smaragds godkendelse af lejer,
- at ABF Den Grønne Smaragd ikke i øvrigt foretager sådanne ændringer i projektet, at boligernes salgbarhed nedsættes, med mindre det er aftalt med udbyder,
- at ABF Den Grønne Smaragd ikke ændrer på projektets finansiering, samt
- at ABF Den Grønne Smaragd ikke udskifter de af selskabet valgte samarbejdspartnere, herunder entreprenør, arkitekt, pengeinstitut, realkreditinstitut mv., med mindre der mellem parterne er enighed herom.

Smaragd Bolig A/S garanterer og indestår for, at det samlede budget for byggeriet på kr. XX.XXX.XXX,XX overholdes, både for så vidt angår overskridelser på budgetposter samt for så vidt angår ubudgetterede udgifter.

Besparelser på enkelte budgetposter udlignes således med hinanden.

Viser det samlede budget et overskud, accepterer ABF Den Grønne Smaragd, at dette overskud tilfalder Smaragd Bolig A/S.

Garantien dækker ikke sådanne udgifter, der følger af, at ABF Den Grønne Smaragd foretager dispositioner, der ikke er forudsat i udbuds- og budgetmaterialet.

Silkeborg, den _____

For Smaragd Bolig A/S For ABF Den Grønne Smaragd

(formand)

(HOVED)ENTREPRISEKONTRAKT

Mellem ABF Den Grønne Smaragd
c/o Søberg Advokater A/S
Torvet 1A
8600 Silkeborg

som bygherre

og

Som fag/hovedentreprenør
er indgået nærværende entrepriseaftale
om udførelse af: 31 andelsboliger beliggende Vardevej, 7100 Vejle.

Opgavens hovedindhold beskrives:

Opførelse af 31 boliger på ejendommen Vardevej, 7100 Vejle.

Boligerne udføres i henhold til projekt fra Friis & Moltke.

Den aftalte pris indeholder ikke inventar og hvidevarer.

Prisen indeholder vejanlæg, kloakanlæg, belægninger og haveanlæg som skitse.

Prisen omfatter forbrug og vinterforanstaltninger.

§ 1 AFTALEGRUNDLAG

For aftalen gælder følgende skriftlige grund:

Nærværende kontrakt inkl. bilag A

Salgsbrochure

Entreprenørens tilbud af (dato)

AB 92

Ydelsesbeskrivelse udarbejdet af Friis & Moltke

Rateplan vedrørende betaling af entreprisum

I tilfælde af indbyrdes uoverensstemmelser mellem dokumenternes angivelser har dokumenterne – ved fortolkning – rangorden i nævnte rækkefølge.

Det er aftalt, at fag/hovedentreprenøren på bygherrens vegne forestår afgrænsningen/koordineringen af arbejdsmiljøarbejdet vedrørende byggeriet.

§ 2 FORBEHOLD

For entreprisen gælder følgende forbehold/forudsætninger:

Danske Entreprenørers standardforbehold

Det er ved nærværende kontrakt lagt til grund, at myndighederne ikke – jfr. Lov om forurennet jord – stiller vilkår for, eller modsætter sig opgravning og flytning af jord omfattet af entreprisen, og at myndighedernes eventuelle afgørelse herom er entreprenøren i hænde senest på det i § 4 anførte påbegyndelsestidspunkt. Denne forudsætning indebærer ingen indskrænkninger i entreprenørens rettigheder efter § 15 stk. 4 i AB 92.

Ovennævnte forbehold mv. viger dog for modstridende bestemmelser i nærværende aftaledokument og de ad § 1 nr. 1 nævnte bilag.

§ 3 ENTREPRISESUMMEN

Entreprisen udføres for kr. xx,xx incl. moms. Skriver kroner

Prisen er fast indtil 12 måneder regnet fra byggestart.

§ 4 TIDSPLAN M.V.

Byggetiden er fastsat til 12-14 måneder fra igangsætning af byggeriet med tillæg af 3 ugers ferie.

§ 5 SIKKERHEDSSTILLELSE

Entreprenøren stiller arbejdsgaranti overfor bygherren i henhold til AB 92 § 6.

Arbejdsgaranti fastsættes til kr. xx,xx. (15 % af hovedentreprisensummen ekskl. moms)

Sikkerhed stilles inden 8 arbejdsdage fra indgåelsen af nærværende kontrakt.

Til sikkerhed for betaling meddeler bygherren transport i byggekredit til udbetaling ved arkitektens godkendelse af de enkelte rater.

§ 6 FORSINKELSE

Ved ansvarspådragende forsinkelse af arbejdets færdiggørelsestermin, jfr. AB 92, betaler entreprenøren en bod på kr. 3.000 pr. uge pr. bolig, der ikke er klar til indflytning.

Boden tillægges moms.

§ 7 FORSIKRING

Bygherren foranlediger entreprenøren og dennes underentreprenører medtaget som sikret på den af bygherren, i henhold til AB 92 § 8 tegnede brand- og stormskade forsikring.

Der tegnes/er tegnet følgende supplerende forsikringer:

Bygherre tegner All-Risk forsikring for byggeriet.

§ 8 KONTAKTPERSONER OG FULDMAGTSFORHOLD

Kontaktpersoner, der er aftaleberettigede for nærværende entrepriseopgave:

For entreprenøren:

For bygherren:

Ved afleveringsgennemgang af boligerne deltager andelshaverne personligt ved egen bolig.

§ 9 BETALING

Bygherrens byggelåmsgivende pengeinstitut har ret til at indtræde i kontrakten på samme vilkår som bygherren, såfremt bygherren går i betalingsstandsning eller erklæres konkurs.

_____, den

For entreprenøren:

For bygherren:

Bilag A

1. Byggeriet er et nøglefærdigt projekt med vejanlæg, p-pladser, beplantning m.v.
2. Entreprisen er inklusive udtørring, strøm, vinterforanstaltning m.v.

BETINGET SKØDE

Underskrevne Smaragd Bolig A/S, Adidasvej 1, Knudlund, 8656 Them sælger, og betinget skøder og overdrager herved til medunderskrevne

ABF Den Grønne Smaragd
c/o Søberg Advokater A/S
Torvet 1A
8600 Silkeborg

den sælger tilhørende ubebyggede sokkelgrund del nr. x og del nr. x begge af del nr. 1 af matr. nr. 384, Engene, Vejle Jorder og matr. nr. 385 Engene, Vejle Jorder beliggende Vardevej 116, 7100 Vejle.

Ejendommen overdrages som den nu er og forefindes og af køber beset, uden ansvar for sælger, idet bemærkes, at sælger er ansvarlig for, at der kan opføres den bebyggelse, som køber påtænker at opføre indenfor de økonomiske rammer, som er bekendt af både køber og sælger.

Sælger er forpligtiget til at bære omkostningerne ved eventuelle usolgte andelsboliger, herunder indskud, boligafgift og fællesudgifter, indtil disse er solgt til tredjemand, idet sælger dog er berettiget til at foretage udlejning, alt i henhold til den mellem parterne indgåede aftale i "udbydgaranti".

Sælger bærer eventuelle ekstraordinære omkostninger ved forurening eller funderingsomkostninger.

Sælger påtager sig i øvrigt ansvaret for, at de i byggebudgettet angivne byggeomkostninger overholdes, ligesom sælger påtager sig ansvaret for, at byggebudgettet i det hele taget overholdes, dog bortset fra sådanne ændringer, som køber måtte ønske indføjet i byggeriet.

Med hensyn til byrder og servitutter på ejendommen henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Køber respekterer de servitutter, der måtte blive pålagt ejendommen i forbindelse med udstykningen.

Handlen er i øvrigt indgået på følgende nærmere vilkår:

1.
Overtagelsen finder sted xx.xx.xxxx, fra hvilken dato ejendommen i enhver henseende henligger for købers regning og risiko.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

2.
Ejendommen overdrages i øvrigt, som den nu er og forefindes og af køber beset, idet sælger oplyser,
at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
at al gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, el, gas, varme, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning, i det omfang det ikke er indeholdt i budgettet for det påtænkte byggeri,
at der sælger bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende fornævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

3.
Købesummen er aftalt til kr. xx,xx,

Skriver kroner xx xx/100

Der betales kontant pr. overtagelsesdagen.

4.
Køber er ansvarlig for, at alle ydelser på overtage prioriteter, ejendomsskatter mv., som forfalder efter overtagelsesdagen, betales rettidigt, og dette gælder, uanset om opkræv-

ningskortene måtte lyde på købers eller sælgers navn.

Opmærksomheden henledes på, at dette også er tilfældet, selvom køber ikke har modtaget opkrævninger.

5.
Fra overtagelsesdagen indtræder køber i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningsselskaber.

6.
Udgifterne til oprettelse af nærværende skøde bæres af sælger. Udgiften til registrerings- og tinglysningsafgift betales af køber. Beløbet er indkalkuleret i et samlet byggebudget.

Sælger alene betaler omkostningerne ved ejendommens frigørelse for pantegæld, der er køber uvedkommende.

7.
Nærværende skøde er fra sælger side betinget af, at købesummen betales som ovenfor anført.

Når betingelser er opfyldte, meddeler sælger endeligt skøde til køber og parterne bemyndiger ved sin underskrift på nærværende betingede skøde advokat Ole Dueholm, advokat Michael Wennicke, advokat Hanne Fabricius-Haunstrup, advokat Annette Sand eller advokat Rikke W. Sørensen, fuldmagt til på sine vegne at underskrive endeligt skøde, når betingelserne herfor foreligger, herunder påtegne skødet med hensyn til evt. regulering af købesummen samt påføre rette matr.nr., areal og adresse.

8.
Under henvisning til sommerhusloven erklærer køber, at ejendommen er erhvervet i øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet ejendommen er erhvervet med henblik på opførelse af boliger for medlemmerne af ABF Den Grønne Smaragd m.v.

9.
Da ejendommen ikke er særskilt ejendomsvurderet, erklærer parterne at værdien af ejendommen på anmeldelsestidspunktet efter parternes bedste skøn udgør kr. xx,xx.

Som køber:

_____, den
for ABF Den Grønne Smaragd

(formand)

Som sælger:

_____, den
For Smaragd Bolig A/S

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed samt underskriverens myndighed, for så vidt angår sælger:

Vedtægter
for
ABF Den Grønne Smaragd, Vejle

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1.

Foreningens navn er "ABF Den Grønne Smaragd".

Foreningens hjemsted er i Vejle Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommene del nr x og del nr. x af del nr. 1 af matr. nr. 384, Engene, Vejle Jorder, og af matr.nr. 385, Engene, Vejle Jorder, fordelt med 11 boliger i bygning A og 20 boliger i bygning B, begge beliggende Vardevej, 7100 Vejle.

MEDLEMMER

§ 3.

Stk. 1.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor, eller som samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsbolig-foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum.

Stk. 2.

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

Stk. 3.

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

Stk. 4.

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende og har

fået bestyrelsens tilladelse til at fremleje boligen efter vedtægternes § 12.

Stk. 5.

Første ejer af andelsbeviset til en bolig kan dog forbeholde sig at udleje boligen.

INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL

§ 4.

Stk. 1.

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, der fremgår af den af medlemmet underskrevne tegningserklæring. Indskuddet skal betales kontant, idet medlemmerne dog er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling.

Stk. 2.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 16 godkendes for andel og bolig.

§ 5.

Stk. 1.

Medlemmerne hæfter kun for foreningens forpligtelser med deres andelsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Såfremt der i øvrigt skal optages lån, for hvilket medlemmerne skal hæfte solidarisk, kræver dette tilslutning fra samtlige foreningens medlemmer.

Stk. 2.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

§ 7.

Stk. 1.

I overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 6 stk. 7 indbetales overdragelsessummen til andelsboligforeningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender, udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere.

Stk. 2.

Inden afregning efter 1. punktum i denne bestemmelse, skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen.

Stk. 3.

Dette gælder dog ikke hvis foreningen ikke har afgivet erklæring vedrørende andelen efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.

Stk. 4.

Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt, og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgningen eller eksklusionen af andelshaveren.

Stk. 5.

Andelsboligforeningen er forpligtet til i henhold til § 4 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren, uden ugrundet ophold at afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende bolig, medmindre erklæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning, som er i strid med vedtægternes § 7, stk. 3.

Stk. 6.

Andelsboligforeningen har endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel, og om størrelsen af det garanterede beløb.

Stk. 7.

Andelshaverens har ret til at pantsætte sin andel.

Stk. 8.

Herudover kan overdragelse eller anden overførsel af andelen kun ske i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 til 23 i nærværende vedtægter.

Stk. 9.

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 andelsbevis.

BOLIGAFTALE

§ 8.

Stk. 1

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

BOLIGAFGIFT

§ 9.

Stk. 1.

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning 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 svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje. Vedligeholdelse m.v.

§ 10.

Stk. 1.

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde boligen med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 2.

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 3.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 4.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 24.

FORANDRINGER

§ 11

Stk. 1.

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse 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.

Stk. 2.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen

inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3.

En andelshaver har uanset indholdet af § 11, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragessummen.

Stk. 4.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 5.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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. I de tilfælde, hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.

UDLEJNING M.V.

§ 12

Stk. 1.

En andelshaver kan helt eller delvist udleje, fremleje eller udlåne sin bolig i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven, dog maksimum i 2 år til en af andelshaverens nærtstående (børn, forældre, søskende) jfr. dog § 3.

Stk. 2.

Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.

HUSORDEN

§ 13.

Stk. 1.

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

Stk. 2.

Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan imidlertid kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 3.

En andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN

§ 14.

Stk. 1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Stk. 2

Andelen overføres efter følgende rækkefølge.

Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning.

Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger, jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle

Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet som indtegnet på venteliste.

Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3.

Er overdragelsen sket i strid med reglerne i stk. 1 og 2, kan erhververen i stedet udnytte den brugsret, han har opnået, som lejer, i henhold til lejelovens regler herom.

Stk. 4.

Bestyrelsen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2 c og d nævnte ventelister.

OVERDRAGELSESSUM

§ 15.

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom.

§ 16.

Stk. 1.

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en liste, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Stk. 2.

Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Stk. 3.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten.

Stk. 4.

Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Stk. 5.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostnin-

gerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

FREMGANGSMÅDEN

§ 17.

Stk. 1.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsforeningens vedtægter og gyldigt energimærke 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 af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Stk. 3.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Stk. 4.

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

Stk. 5.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedring, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6.

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 7.

Udbetaling til sælgeren af restbeløbet jfr. ovenfor, skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

§ 18.

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorfor afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem.

§ 20.

Andelshaverne er bekendt med bestemmelserne om overdragelse i nærværende vedtægters § 7, herunder at långivning fra pengeinstitut eller kreditor ifølge gældsbrief kan medføre at denne kan søge sig fyldestgjort i andelsretten.

DØDSFALD

§ 21.

Stk. 1.

Dør andelshaveren, har ægtefællen eller registreret partner ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2.

Såfremt ægtefællen eller den registrerede partner ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen/den registrerede partner ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1, 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 1 år.
- b. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- c. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- 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.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 22.

Stk. 1.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller eller registrerede partnere 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 andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle/ registrerede partner indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelser bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 14.

Stk. 3.

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

OPSIGELSE

§ 23.

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 20 om overførsel af andel.

EKSKLUSION

§ 24.

Stk. 1.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør i følgende tilfælde: Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 uger efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. 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 kommet frem til medlemmet.

Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder gentagne gange gør sig skyldig i overtrædelse af bestemmelser i foreningens husorden.

Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen

Stk. 2.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14.

GENERALFORSAMLING

§ 25.

Stk. 1.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 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 af formand.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Stk. 3.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26.

Stk. 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.

Stk. 2.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden 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. 3.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner eller et myndigt husstandsmedlem. De 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.

Stk. 4.

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan møde ved myndig fuldmægtig ved skriftlig fuldmagt, der forevises dirigenten.

§ 27.

Stk. 1.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, pantsætning eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, pantsætning eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og mindst 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne tilstede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 28.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten.

BESTYRELSEN

§ 29.

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

§ 30.

Stk. 1.

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3.

Formanden vælges for et år af gangen.

Øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for to år af gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer, dog kun for et år af gangen. Suppleanter vælges for et år af gangen.

Genvalg kan finde sted.

Stk. 4.

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 generalforsamling.

Stk. 5.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 6.

Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 31.

Stk. 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.

Stk. 2.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

Stk. 1.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3.

Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

TEGNINGSREGEL

§ 33.

Flertallet i bestyrelsen kan tegne foreningen i alle forhold. I tilfælde af stemmelighed medregnes formandens underskrift som to underskrifter.

REGNSKAB OG REVISION

§ 34.

Stk. 1.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af en eventuelt valgt administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2.

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele samt andelens forventede værdistigning pr. måned, indtil næste årsregnskab foreligger.

Stk. 3.

Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Stk. 4.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 35.

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

OPLØSNING

§ 36.

Stk. 1.

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

Stk. 2.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den _____

Som dirigent

Vedtægter for Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1.

Grundejerforeningens navn er: "Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd".

Grundejerforeningens hjemsted er: Vejle Kommune

Formålet med Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd er at drive fælles udenomsarealer, parkeringsarealer, veje, stier og terrænbelysning på medlemmernes vegne.

Arealerne tilskødes grundejerforeningen vederlagsfrit.

Grundejerforeningen har ansvaret for medlemmernes fælles ledningsnet, herunder vand og kloak, fra vejskel til de enkelte medlemmers ejendomme.

Det er endvidere grundejerforeningens formål at fastlægge retningslinier for brugen af udenomsarealer m.v.

MEDLEMMER

§ 2.

Medlemmer er enhver ejer, der har del i fællesarealer mv., hvilket vil sige ejere af del nr. 1 af matr. nr. 384, Engene, Vejle Jorder, og matr.nr. 385, Engene, Vejle Jorder.

Medlemmerne kan ikke udtræde af foreningen med mindre der sker matrikulær opdeling af fællesarealer mv.

ANSVARsområder

§ 3.

Det er grundejerforeningens opgave at forestå:

Drift og vedligeholdelse af veje, stier, P-pladser og grønne arealer.
Belysning af veje, stier og p-pladser.

ØKONOMI

§ 4.

Foreningens medlemmer bidrager til de fælles driftsudgifter i forhold til antal boliger i de enkelte medlemmers foreninger.

FORENINGENS LEDELSE

§ 5.

Der afholdes ikke generalforsamling.

Bestyrelsen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Hvert medlem udpeger 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant til bestyrelsen.

Bestyrelsen og suppleanterne udpeges på ubestemt tid og kan til enhver tid udskiftes af det pågældende medlem, der har udpeget dem.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fælles anlæg, administration m.v.

Bestyrelsen er berettiget til at ansætte en administrator for grundejerforeningen samt evt. at ansætte og bestemme aflønning af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg.

Der afholdes bestyrelsesmøde så ofte formanden eller et medlem af bestyrelsen finder det nødvendigt.

Senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb afholdes et bestyrelsesmøde, på hvilket følgende punkter skal indgå i dagsordenen:

1. Godkendelse af en beretning om bestyrelsens arbejde i det forløbne år.
Denne beretning udsendes derefter til ejerforeningens medlemmer

2. Godkendelse af årsregnskab
3. Behandling af evt. indkomne forslag
4. Evt. valg af revisor

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst x medlemmer er til stede.

Dagsorden for bestyrelsesmødet skal foreligge senest 8 dage før mødet.

Der kan på et bestyrelsesmøde IKKE træffes beslutning om forhold, der ikke er optaget på dags-ordenen.

Beslutninger træffes ved stemmeflertal.

I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

Bestyrelsen kan kun ved enstemmighed træffe beslutninger vedrørende forhold, der ikke er omhandlet i nærværende vedtægt.

§ 6.

Til vedtagelse af beslutning om ændring af vedtægterne kræves tiltrædelse af alle bestyrelsesmedlemmer.

Såfremt alle de på bestyrelsesmødet fremmødte stemmer for forslaget, men uden at de samtidig repræsenterer alle mulige stemmer, afholdes nyt bestyrelsesmøde efter tidligst 8 dage og senest inden 4 uger. På dette nye bestyrelsesmøde kan forslaget – uanset antal let af fremmødte – vedtages med enstemmighed blandt de afgivne stemmer.

§ 7.

Over det på bestyrelsesmødet passerede føres en protokol, der underskrives af alle bestyrelsens medlemmer, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

TEGNINGSREGLER/HÆFTELSE

§ 8.

Grundejerforeningen tegnes overfor tredjemand af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem. Bestyrelsesmedlemmet må ikke være fra samme ejerforening som formanden.

Bestyrelsen kan meddele prokura.

Hvis der er ansat en administrator tegnes foreningen af denne i forening med formanden.

Medlemmerne af grundejerforeningen hæfter i forhold til antal boliger i medlemmernes foreninger for grundejerforeningens forpligtelser.

REVISION OG REGNSKAB

§ 9.

Foreningens regnskaber revideres af en af bestyrelsen for ubestemt tid valgt statsautoriseret eller registreret revisor.

Revisoren skal påse og overfor bestyrelsen afgive udtalelse om, hvorvidt regnskabet føres i overensstemmelse med god og sædvanlig regnskabspraksis.

Revisoren er berettiget til at foretage uanmeldt kasseeftersyn. Foreningens regnskabsår er 1. januar til 31. december. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til 31. december 2009

TINGLYSNING

§ 10.

Nærværende vedtægter for Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd begæres tinglyst servitutstiftende på del nr. 1 af matr. nr. 384, Engene, Vejle Jorder, og matr.nr. 385, Engene, Vejle Jorder eller ejendomme udstykket herfra.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd ved dennes bestyrelse samt Vejle Kommune.

Vejle, den _____

PROJEKTUDVIKLINGS- OG STYRINGSKONTRAKT

Mellem undertegnede Smaragd Bolig A/S
Adidasvej 1, Knudlund
8656 Them
(selskabet)

og medundertegnede ABF Den Grønne Smaragd
v/formanden
(foreningen)

er der indgået følgende aftale om udvikling og styring af andelsboligprojekt Den Grønne Smaragd.

Selskabet forestår gennemførelsen af byggeprojektet i henhold til brochuren "ABF Den Grønne Smaragd", tegninger og beskrivelser for andelsboligprojektet, herunder styring af kontrakter til:

Landinspektør
Arkitekt
Ingeniør
Myndigheder
Forsyningsvirksomheder
Andre, herunder naboer, andre rådgivere m.v.

Selskabet forestår løbende korrespondance, mødereferater, udarbejdelse af byggeregnskab mv.

Omfattet af kontrakten er honorar til arkitekt/ingeniør, projektstyring, dokumentbehandling, landinspektør, geoteknik, miljøundersøgelser mv. Ekstraarbejder bestilt af foreningen er dog ikke indeholdt i denne kontrakt.

Bestyrelsen for foreningen har den overordnede beslutningskompetence, og skal indkaldes til at træffe beslutning i det omfang, der skal træffes beslutninger af ikke uvæsentlig betydning for projektet, og som indeholder ændringer i forhold til dette.

Den samlede pris for ydelserne nævnt i kontrakten er kr. _____

med tillæg af moms kr. _____ eller i alt kr. _____

der erlægges med kr. _____ ved byggeriets igangsætning.

Restbeløbet erlægges med _____ månedlige rater á kr. _____,

første gang den 1. _____

Nærværende aftale er uopsigelig i byggeperioden.

_____, den
For ABF Den Grønne Smaragd:

(formand)

_____, den
For Smaragd Bolig A/S:



Udsigt fra bebyggelsen

www.CASAFUTURA.dk