

Vedtægt
for
ANDELSBOLIGFORENINGEN VINGEBO.

Navn og hjemsted.

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Vingebø.

(1.2) Foreningens hjemsted er Ballerup kommune.

(1.3) Foreningen er oprettet på en stiftende generalforsamling den 10. april 1989.

(1.4) Foreningen består af 25 boliger samt fælleshus, Vingehuset. Boligerne er taget i brug den 1. februar 1991.

Formål.

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at eje og administrere de offentligt støttede andelsboliger på matr.nr. 8 gi, Ballerup By.

Medlemmer.

§ 3.

(3.1) Som medlemmer kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der samtidig med optagelsen overtager brugsretten til én af de i § 2 omfattede boliger, og dermed erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med evt. tillæg. Hvert medlem kan kun have brugsretten til én bolig og er forpligtet til at bebo denne, jf. dog § 11 vedr. "Fremleje".

(3.2) Med "at bebo denne" forstås, at andelshaveren benytter boligen som helårsbolig for sig og sin husstand, og er tilmeldt folkeregisteret på denne adresse.

(3.3) Såfremt en andelsbolig bliver ledig, skal den hidtidige andelshaver søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1.

(3.4) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Indskud.

§ 4.

"Indskud" fremgår i foreningens vedtægter under § 6.

Hæftelse.

§ 5.

(5.1) Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

(5.2) Et medlem hæfter desuden personligt og pro rata efter deres andel i formuen for den pantegæld der ved indgåelse af realkreditlån ved byggeriets etablering er taget forbehold for.

(5.3) Et medlem eller dets bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny af bestyrelsen godkendt andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel.

§ 6.

(6.1) Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. "Indskud" er det beløb, der udgjorde andelsværdien ved indflytningen den 1. februar 1991. Indskud for de respektive boligtyper var:

Kr.	205.195	for boligtype A
Kr.	187.544	for boligtype B
Kr.	156.654	for boligtype C
Kr.	208.505	for boligtype D
Kr.	202.988	for boligtype E
Kr.	130.178	for boligtype F
Kr.	136.135	for boligtype G
Kr.	188.316	for boligtype H
Kr.	233.878	for boligtype I

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

(6.4) 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.

§ 7.

(7.1) Som boligaftale fungerer overdragelsespapirerne jf. § 15. Af aftalen fremgår boligaftigten, bestemmelser om boligens brug mv.

Boligaftgift.

§ 8.

(8.1) Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Foreningens driftsudgifter fordeles med 2/3 pr. kvm. boligareal og 1/3 pr. bolig (25). Som driftsudgifter regnes alle udgifter undtagen afdrag på lån. Renteudgifter indregnes som driftsudgifter og renteindtægter modregnes i driftsudgifterne. Budgetteret overskud eller underskud fordeles pr. kvm. boligareal.

(8.3) Ændring af boligaftgift skal ske med mindst 3 måneders varsel til den første i en måned.

Vedligeholdelse mv.

§ 9.

(9.1) Al indvendig vedligeholdelse påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger (vandledning til og med vandmåler, gasledning til hovedhane i gasskab, elledning til målerskab, afløbsledninger til vandlås i bolig), serviceabonnement på gasfyr, vedligeholdelse og nyanskaffelse af gas- og centralvarmeanlæg i boligerne 153-201 samt udskiftning og reparation af udvendige døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligerne, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) I forbindelse med udvendig vedligeholdelse og fællesarbejder i øvrigt påhviler det andelshaver at deltage i denne, såfremt beboermøderne og/eller generalforsamlingen vedtager, at andelshaver skal deltage i denne. (Vedrørende snerydning se § 9.6.)

(9.3) Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen skriftligt 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 vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne - på bestyrelsens foranledning - udføres på andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 21 vedr. "Eksklusion".

(9.4) Andelshaver er pligtig til at give bestyrelsen/håndværkere adgang til boligen i forbindelse med lovpligtig vedligeholdelse samt indvendig vedligeholdelse, der på et beboermøde/generalforsamling er besluttet udført af håndværkere. Forpligtigelsen gælder også aflæsning af indvendigt placerede målere

(9.5) Andelshavere er forpligtet til at holde det til boligen hørende haveareal (både for- og baghave) i en sådan stand, at haverne fremstår præsentable og i harmoni med foreningens samlede udtryk.

Haverne må ikke anvendes til længerevarende opmagasinering af genstande, materialer, affald, møbler eller lignende, som ikke naturligt hører til et haveanlæg. Midlertidig opbevaring i forbindelse med fx renovation eller ombygning må kun ske i kortere perioder og under forudsætning af, at det ikke er til gene for naboer eller områdets fremtoning.

Såfremt bestyrelsen vurderer, at en have ikke vedligeholdes i overensstemmelse med foreningens retningslinjer, kan følgende procedure iværksættes:

- 1) Andelshaveren gives skriftligt varsel med krav om udbedring inden 14 dage.
- 2) Hvis forholdene ikke bringes i orden, kan bestyrelsen foranledige nødvendige tiltag udført for andelshaverens regning.
- 3) Gentager problemet sig, kan bestyrelsen pålægge andelshaveren at retablere forholdene permanent.
- 4) Ved gentagne eller grovere overtrædelser kan det føre til sanktioner i henhold til vedtægterne, herunder i yderste konsekvens eksklusion af andelshaveren

(9.6) Hver enkelt andelshaver har endvidere ansvaret for snerydning/saltning af fortov ud for egen andel efter de i politivedtægterne gældende regler. Snerydning på fællesarealer sker efter bestyrelsens retningslinier. Det forsikringsmæssige ansvar påhviler foreningen.

Forandringer.

§ 10.

(10.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.2) Enhver udvendig forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, godkendes af bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.3) Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om udvendig forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

(10.4) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse, at der foretages reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.5) Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 10.1, 10.2. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at forandringen bliver vurderet af en fagmand, som andelshaveren betaler for. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. I tilfælde af indsigelsen var uberettiget, skal foreningen betale for den foretagne vurdering.

(10.6) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandringsgennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(10.7) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(10.8) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 10.5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.9) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 10.1–10.6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

(10.10) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Fremleje.

§ 11.

(11.1) En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode i normalt op til 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

(11.2) Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.

Husorden.

§ 12.

(12.1) Generalforsamlingen/beboermøder kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv., jf. dog stk. 3.

(12.2) Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres, således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

(12.3) Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse.

§ 13.

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende prioritering:

- a. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, med hvem andelshaver bytter bolig eller til personer, der i det seneste år har haft fælles husstand med andelshaver. "Fælles husstand" forudsætter folkeregisteradresse på den pågældende andel det seneste år.
- b. Til andre andelshavere i foreningen. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig. Inden andelshaveren indstiller, skal bestyrelsen inddrages i udvælgelsen. Særlige regler for overdragelse af boligen til øvrige andelshavere udarbejdes af bestyrelsen.
- c. Til personer i øvrigt som indstilles af andelshaveren. Inden andelshaveren indstiller, skal bestyrelsen inddrages i udvælgelsen.

(13.3) En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i det seneste år har haft fælles husstand med andelshaveren. Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Pris / overdragelsessum.

§ 14.

(14.1) Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om

andelsforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særlig tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlag sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.4) En af bestyrelsen udpeget vurderingsmand gennem Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foretager vurdering i forbindelse med overdragelse af andele. Vurderingsmandens honorar betales af sælger. Kan sælger ikke acceptere vurderingen, kan sagen indbringes for en voldgift foretaget gennem Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, der udpeger en skønsmand, der skal være bekendt med andelsforhold. Skønsmandens afgørelse er bindende for såvel andelshaver som bestyrelse. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde.

§ 15

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Det kan på en generalforsamling besluttet, at der opkræves et gebyr i forbindelse med overdragelse af andele. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen og udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningens konto i pengeinstitut. Efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner for-

eningen provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af forfalden boligafgift og efterbetaling af øvrige udgifter. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen.

Garanti for lån.

§ 16.

(16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

(16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Ubenyttede boliger.

§ 17.

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen jf. § 13, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald.

§ 18.

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registreret partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Ønsker ægtefællen/den registrerede partner ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13, stk. 2 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

(18.3) Efterlades der ikke ægtefælle/registreret partner, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal overtagelse efter følgende rækkefølge give fortrinsret til:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 3 måneder op til dødsfaldet havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller overfor bestyrelsen skriftligt var anmeldt som berettigede til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Ved overdragelse efter stk. b. finder reglerne i §15 tilsvarende anvendelse.

(18.4) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtigelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.5) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder §§ 13 og 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse.

§ 19.

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer/tildeles retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen. "Fælles husstand" forudsætter folkeregisteradresse på den pågældende andel det seneste år.

(19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtiget til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde

indtræder i tidligere andelshavers forpligtigelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse.

§ 20.

(20.1) Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overdragelse af andel.

Eksklusion.

§ 21.

(21.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a. Hvis et medlem ikke betaler boligafgift.
- b. Hvis et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- c. Hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- d. Hvis et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- e. Hvis et medlem misligholder et lån som foreningen har garanteret for.
- f. Hvis et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

(21.2) Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 13.

Fælleshus.

§ 22.

(22.1) Foreningen udarbejder regler vedrørende leje, anvendelse og rengøring af fælleshuset, "Vingehuset".

Generalforsamling og beboermøder.

§ 23.

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år, som udgangspunkt 1. onsdag i september. Følgende punkter til dagsorden er faste på generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport med forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag/øvrige dagsordenspunkter.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

(23.2) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller revisor eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

(23.3) Bestyrelsen kan efter behov indkalde til besluttende beboermøde. Følgende punkter vil som udgangspunkt være på dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering ved bestyrelsen.
3. Indkomne forslag/øvrige dagsordenspunkter.
4. Eventuelt.

(23.4) Der kan ikke på beboermøder træffes beslutning om de i § 25, stk. 2 nævnte områder, samt beslutninger der medfører direkte forøgelse af boligafgiftens størrelse.

Indkaldelse til generalforsamling og beboermøder.

§ 24.

(24.1) Generalforsamlingen og beboermøder indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen/beboermødet.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen/beboermødet, skal være formanden i hænde seneste 8 dage før mødet. Evt. forslag skal afleveres i skriftlig form med en kort beskrivelse af forslagets indhold. Såfremt forslaget indebærer en udgift for foreningen, skal omfanget af denne udgift oplyses. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen/beboermødet, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen/beboermødet er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(24.3) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen/beboermødet samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen/beboermødet. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen/beboermødet.

(24.4) Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver, der deltager på generalforsamlingen/beboermødet. Bestyrelsen skal forud for afstemningen godkende fuldmagten, der videregives til dirigenten ved generalforsamlingen.

Afstemningsregler - flertal

§ 25.

(25.1) Generalforsamlingen/beboermødet træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 5 af foreningens medlemmer være til stede.

(25.2) Vedtagelse af forslag om:

1. Nyt indskud
2. Regulering af de indbyrdes forhold af boligafgiften
3. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %
4. Salg af foreningens ejendom eller dele heraf
5. Vedtægtsændringer
6. Foreningens opløsning

kræver indkaldelse til generalforsamling, samt at mindst 17 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Er der mindre end 17 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.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt og pro rata, jf. § 5.2.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med mindst 19 stemmer. Er der ikke mindst 19 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Valg af dirigent, referat fra generalforsamling og beboermøder.

§ 26.

(26.1) Generalforsamlingen/beboermødet vælger selv sin dirigent.

(26.2) Referat af generalforsamlingen/beboermødet udarbejdes af foreningens sekretær eller dennes stedfortræder og underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat og eventuelt supplerende materiale om de på generalforsamlingen/beboermødet truffne beslutninger sendes til andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingen/beboermødet.

Bestyrelse.

§ 27.

(27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens/beboermødernes beslutninger.

Bestyrelsesmedlemmer.

§ 28.

(28.1) 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, en kasserer, en sekretær og evt. et menigt bestyrelsesmedlem. Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter, som deltager i bestyrelsesmøderne efter behov. Suppleanter har ikke stemmeret.

(28.2) Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

(28.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Formanden vælges på ulige år og 1-2 bestyrelsesmedlemmer vælges på lige år, de resterende bestyrelsesmedlemmer vælges på ulige år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

(28.4) Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsesmøder.

§ 29.

(29.1) Bestyrelsens sekretær (som udgangspunkt) udarbejder referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.2) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(29.3) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

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

(29.5) Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

(29.6) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvognet eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Tegningsret.

§ 30.

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening. Tegningsretten kan dog delegeres.

Administration.

§ 31.

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

(31.2) Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3 og 4.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

(31.4) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

Regnskab.

§ 32.

(32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jf. § 31.

(32.2) I forbindelse med fremlæggelsen af årsrapporten stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes maksimale salgsværdi. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(32.3) Regnskabsåret er 1.7.-30.6.

Revision.

§ 33.

(33.1) Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal være uafhængig og skal have kendskab til de specielle forhold, der er gældende for andelsboligforeninger. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 34.

(34.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling, altså 14 dage forinden afholdelse af generalforsamlingen, jf. § 24.1.

Opløsning.

§ 35.

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

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.

Vedtægtens §§ 9 og 10 er ændret på generalforsamlingen den 3. september 2025

I bestyrelsen:



Jan Braband Hansen



Frank Krogstrup Sørensen



Vivi Stallknecht



Bjarne Larsen



Jeanette Stieper