

Vedtægter
for
Andelsboligselskabet Vibevænget



§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Andelsboligselskabet Vibevej.
- 1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 Formål

- 2.1 Selskabets formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 858, 937, 938 og 939 af Utterslev, beliggende Gransangervej 6-22, Sangfuglestien 1-18, Vibevej 32-48, i København NV.

§ 3 Medlemmer

- 3.1 Som medlemmer og andelshavere af selskabet, kan med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der er fyldt 18 år, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i selskabets ejendom, og som har erhvervet det til boligen svarende grundfondsbevis.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at medlemmet benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husholdning.
- 3.3 Ved indflytning i forstås, at medlemmet tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husholdning.
- 3.4 Intet medlem må benytte mere end én bolig i selskabets ejendom og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre medlemmet er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
Ejendommene må ikke benyttes til beværtning, klinik, skole, børnehave, forsamlingslokale og deslige, ej heller til oplagsplads eller anden indretning, herunder værksteder, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue eller volder anden gene for beboerne.
Erhvervsdrift fra en beboelseslejlighed må kun finde sted med bestyrelsens samtykke, og tilladelse skal til enhver tid kunne tilbagetages med 5 måneders varsel. Egentlig handelsvirksomhed fra butik må kun drives i de dertil af bestyrelsen bestemte bygninger eller butikker, og disse kan udlejes på andre vilkår end de sædvanlige.
- 3.5 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som ejendoms kontor.

§ 4 Indskud

- 4.1 Indskud ved optagelse af et medlem udgøres af værdien af andelen i grundfonden og individuelle forbedringer som angivet i **§ 14**. En del heraf erlægges som depositum. I tillæg hertil betales forudbetalt husleje efter generalforsamlingens beslutning.
- 4.2 Indskuddet indbetales kontant. For indskuddet udstedes et grundfondsbevis, jf. **§ 6**.

§ 5 Hæftelse

- 5.1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende selskabet.
- 5.2 Et udtrædende medlem eller et medlems bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil et nyt godkendt medlem har overtaget grundfondsbeviset og er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Grundfondsbevis

- 6.1 For indskuddet udstedes et grundfondsbevis hvoraf det fremgår at medlemmet er ejer af en andel af selskabets grundfond. Grundfondsbeviset giver ikke ret til rente eller udbytte. Til grundfondsbeviset er knyttet vedvarende brugsret mod vederlag til en bestemt bolig i selskabets ejendom. Grundfondsbevis og brugsret til boligen kan ingensinde adskilles.
- 6.2 Grundfondsbevis med tilhørende brugsret til en bolig kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i **§§ 13-19**.
- 6.3 Bortkommer grundfondsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet grundfondsbevis.
- 6.4 Grundfondsbeviser tilknyttet boliger der er resultatet af tidligere sammenlægninger, og for hvilke der er flere tilknyttede beviser, kan kun overdrages samlet, medmindre boligen igen opdèles. Deles en bolig mellem to andre boliger vil boligen med størst boligareal tildeles 1-2 grundfondsbeviser, mens den mindre tildeles et.
- 6.5 Generalforsamlingen kan bestemme at beviserne ligger i depot hos administrator.

§ 7 Boligaftale

- 7.1 Selskabet skal efter generalforsamlingens bestemmelse med hvert medlem oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Boligaftalen indeholder de for selskabet gældende bestemmelser om betaling af boligafgift, forfaldstider, med videre. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge gældende ret kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8

Boligafgift og varmeafgift

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen.
- 8.2 Den for selskabet på en generalforsamling fastsatte samlede boligafgift fordeles mellem medlemmerne i forhold til bruttoarealet, jf. Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, for de boliger, der er knyttet til grundfondsbeviserne. Hvis der afregnes forbrug af varme på baggrund af arealandele anvendes samme opgørelses metode som for boligafgiften, idet dette dog kan tillægges yderligere regulering med andele for toilet, køkken, bruser og karbad.
- 8.3 Arealer i kældre eller loftrum der er indrettet til beboelse indgår i boligarealet med 50%. Disse arealer indregnes med 100% af arealet i varmeregnskabet såfremt de opvarmes med varme fra foreningens varmeforsyning.

§ 9

Vedligeholdelse

- 9.1 Medlemmerne skal selv og på fuldt forsvarlig måde sørge for almindelig indvendig vedligeholdelse, bl. a. vedligeholdelse også af vinduesrammer, vandhaner, ledninger etc. Medlemmerne er underkastet vedligeholdelsesregler for ejendommens drift fastsat på en generalforsamling. Medlemmet skal til sin tid aflevere boligen i normal og fuldt vedligeholdt stand. Selskabet sørger derimod for bygningernes udvendige vedligeholdelse. Medlemmerne er underkastet bestyrelsens afgørelse med hensyn til tidspunktet for deres pligter til indvendig vedligeholdelse og skal efterkomme pålæg herom samt finde sig i, at bestyrelsen i undladelsestilfælde lader vedligeholdelsen foretage for deres regning, ligesom de er underkastet skøn af bestyrelsen eller en af dette udnævnt mand ved aflevering til sin tid.
- 9.2 Medlemmerne er endvidere forpligtet til hver for sig at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for medlemmet, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i selskabets bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 9.4 Selskabet skal forestå og bekoste al anden vedligeholdelse, fornyelse og udskiftning, herunder vedligeholdelse af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en gældende vedligeholdelsesplan.
- 9.5 Såfremt et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan medlemmet ekskluderes af selskabet og brugsretten bringes til ophør, jfr. **§ 18**.

§ 10 Forandringer

- 10.1 Et medlem er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. En forandring skal dog anmeldes skriftligt til bestyrelsen. Bestyrelsen kan fremsætte indsigelse efter **§ 10 stk. 3**, hvilket skal ske inden fire uger efter at anmeldelsen er kommet frem til bestyrelsen. Fremsættes indsigelse udskydes iværksættelse af forandringen, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 Hvis forandringer ønskes udført af hensyn til ældre eller handicappede kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse, men kan fremsætte krav til arbejdets udførelse, jf. **§ 10.3 og 4**. Godkendelse kan dog nægtes, hvis forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Hvis selskabet nægter at godkende forbedringer af adgangsforhold har den pligt til at tilbyde førstkommande ledige bolig med bedre adgangsforhold til ansøgeren. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved medlemmets fraflytning.
- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt inden for rammerne af den én gang fastslåede arkitektur og i øvrigt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, fredningslovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter kræves, skal tilladelsen forelægges bestyrelsen til godkendelse, inden arbejdet iværksættes. Efterfølgende skal eventuel ibrugtagingsattest forevises. Alle udgifter i forbindelse med opnåelse af tilladelser og attester bekostes af det pågældende medlem.
- 10.5 Bestyrelsen kan med udgangspunkt i boligdispositionsregler, godkendt af generalforsamlingen, give tilladelse til sammenlægning af boliger og anvendelse af fællesarealer til boligformål.

§ 11 Fremleje

- 11.1 Et medlem må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af husstanden, medmindre medlemmet er berettiget dertil i henhold til **§ 11.2 og 3**.
- 11.2 Et medlem kan, når medlemmet har beboet boligen i mindst et halvt år, mod bestyrelsens forud indhentede tilladelse, fremleje eller fremlåne boligen. Bestyrelsens tilladelse kan kun gives, når medlemmet er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje må ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald. Har medlemmet én gang fremlejet boligen, skal medlemmet bebo boligen mindst et år før ny fremleje kan godkendes.
- 11.3 Forinden bestyrelsen tillader fremleje eller fremlån skal bestyrelsen have forelagt vilkårene for fremleje samt fremlejers identitet til godkendelse. Bestyrelsen må ikke tillade en højere boligafgift i forholdet mellem medlemmet og fremlejetageren end den til enhver tid for boligen gældende boligafgift.

- 11.4 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser jvn **§ 33.4**.

§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse

- 13.1 Grundfondsbeviset med tilhørende brugsret til en bolig kan overdrages efter reglerne i **§ 13.2** til en anden, der bebod eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Vilkaerne for overdragelsen og det ny medlems identitet skal forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Nægtes godkendelse, skal bestyrelsen fremsætte en skriftlig begrundelse herfor senest fire uger efter, at skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles og vilkaerne herfor er kommet frem til bestyrelsen.
- 13.2 Øvrige regler for overdragelse er angivet ved:

- A) I tilfælde af et medlems død skal medlemmets ægtefælle eller registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og brugsret af boligen.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

1. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 2 år.
2. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
3. Andre personer, som ved dødsfaldet havde fælles husstand med afdøde og havde haft dette i en periode på 2 år forud herfor.

Ved dødsboets overdragelse af boligen til de berettigede finder **§§ 14 og 15** anvendelse. Erhververen skal også i disse tilfælde forud godkendes af bestyrelsen. Ved arveudlæg til en af de berettigede finder **§§ 14 og 15** ligeledes anvendelse, dog bortset fra **§ 15.3-7** om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for selskabet.

Boligen skal være overtaget efter disse regler eller være fraflyttet senest den 1. i den måned, der indtræder efter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er intet nyt medlem indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, i overensstemmelse med det fastsatte ventelistesystem, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, på hvilke overtagelsen skal ske, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i **§ 15**.

- B) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller eller registrerede partnere er den af par-

terne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og brugsret. Reglen finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage grundfondsbevis og bolig, har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Ved en ægtefælles, eller registreret partners fortsættelse af medlemskab og brugsret skal den fortsættende overtage medlemskabet ved skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til litra C finder **§§ 14 og 15** tilsvarende anvendelse.

Ved den fortsættende ægtefælles eller den registrerede partners overtagelse ved skifte finder **§ 15 stk. 3-7** om indbetaling og afregning dog ikke anvendelse, idet den fortsættende ægtefælle eller registrerede partner i disse tilfælde indtræder i det tidligere medlems forpligtelser over for selskabet.

- C) Efter to års medlemskab kan grundfondsbevis og brugsret overdrages til medlemmets ægtefælle eller registrerede partner eller personer, som i henhold til den til enhver tid gældende arvelovgivning er arving i op eller nedstigende linje, til svigerbørn eller andre over for hvem medlemmet har haft en retslig eller faktisk forsørgerstilling. Overdragelse kan endvidere ske til en samlelever med hvem medlemmet har haft fælles husstand i mindst 2 år. Den til hvem grundfondsbevis og brugsret overdrages skal opfylde vilkårene og betingelserne i **§ 3**.
- D) Andre medlemmer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har fortrinsret til at blive tildelt en ledig bolig. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at de fortrinsberettigede medlemmers bolig frigøres, således at den tilbydes jævnfør de gældende ventelisteregler.
- E) Beboere der flytter internt i foreningen har ikke ret til at overdrage deres bolig efter litra B, C og D i forbindelse med fraflytningen.

13.3 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisterne og prioritering af interne flytninger, herunder bl.a. hvor mange tilbud der skal fremsættes overfor de indtegnede, før de kan slettes. Endvidere kan bestyrelsen bestemme, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

13.4 Foreningens ventelister der anses for en del af bestyrelsens årsberetning, skal forelægges til eftersyn for medlemmerne på hvert års ordinære generalforsamling.

§ 14 Pris

14.1 Pris og vilkår for overdragelse af grundfondsbevis med tilhørende brugsret skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Det samme gælder eventuelle aftaler efter **§ 14.2**. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter **§ 14.1** litra A – C. Den samlede pris udgøres af fællesværdier og individuelle værdier.

Fællesværdier

- A) Prisen for andel i grundfonden beregnes ud fra årsrapportens angivelse af samlede ak-

tiver, således som den er opgjort med reference til den offentlige vurdering. Før beregning af værdien der udloddes i andele, fratrækkes 20% til indefrysning jvn. **§ 32**. Udlodning sker efter fradrag jvnf. B og C med op til 50% af den resterende værdi, efter generalforsamlingens beslutning. Udlodningsandelen er efter godkendelse af nærværende vedtægter 25% indtil generalforsamlingen tiltræder en ændring.

- B) Der vil være fradrag i udlodningen til andele med henvisning til selskabets samlede gæld og hæftelser.
- C) Udlodningsandelen kan nedsættes hvis foreningens vedligeholdelsesplan indikerer, at den fremtidige fælles vedligeholdelse ikke kan gennemføres med det eksisterende boligafgiftsniveau.

Individuelle værdier

- D) Værdien af individuelle forbedringer fastsættes til nyanskaffelsesprisen med fradrag af eventuel forringelse på grund af alder og slitage.
- E) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen. Værdien fastsættes under hensyn til anskaffelsespris, alder og slitage.
- F) Der kan foretages tillæg og fradrag, hvis boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld.

Administrator udarbejder i samarbejde med bestyrelsen en årlig status for fællesværdien der anvendes indtil efterfølgende generalforsamling. Individuelle værdier opgøres i forbindelse med fraflytning.

- 14.2 Værdiansættelse i henhold til **§ 14.1** litra D-F fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der vejledende er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- 14.3 Fraflytter kan kræve at der samtidig med overdragelse af grundfondsbevis og brugsret overdrages løsøre eller indgås anden retshandel. Erhververen har dog ret til at afvise overtagelse af løsøre der ikke er relevant for almindelig husholdning. Sker der overdragelse af løsøre skal vederlaget sættes til værdien i fri handel, samtidigt med vurderingen af øvrige boligforbedringer. Vederlaget og de øvrige aftalte vilkår for en sådan retshandel skal forelægges bestyrelsen til godkendelse.
- 14.4 Fastsættelse af prisen i henhold til **§ 14.1** litra D-F, for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet på foranledning af det fraflyttende medlem.
- 14.5 Hvis der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, der overstiger værdien af to måneders husleje fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, uenigheden angår. Sager der angår værdier til under to måneders husleje behandles ikke. Voldgiftsmanden udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes

omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde for overdragelse

- 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 selskabets vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling over overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal forelægges for bestyrelsen. Bestyrelsen kan beslutte, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på selskabets -, administrators eller sælgers konto, efter bestyrelsens anvisning. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for den.
- 15.4 Selskabet afregner, efter fradrag af sine tilgodehavender, provenuet først til eventuelle rettig-hedshavere og dernæst til det fraflyttende medlem.
- 15.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor overdrager berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er selskabet endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af ikke forfalden boligafgift og eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.6 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand. Erhververen skal fremsætte eventuelle indsigelser senest 8 dage efter overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Selskabet skal gøre erhververens og selskabets eventuelle krav gældende overfor overdrager senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Overskrides en frist bortfalder kravet. Hvis erhverver forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et hertil svarende beløb, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i **§ 15.4-6** skal være endeligt afregnet senest 30 hverdage efter overtagelsesdagen.

§ 16 Ubenyttede boliger

- 16.1 Har et medlem ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted jævnfør **§ 13.2 A, B og C**, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage grundfondsbevis og bolig efter angivelserne i **§ 13.2 D** og **§ 13.3**, og de vilkår på hvilke overtagelsen skal ske, hvorefter afregning finder sted som anført i **§ 15**.

§ 17 Opsigelse

- 17.1 Et medlem kan ikke opsig sit medlemskab af selskabet, men kan alene udtræde efter reglerne i **§§ 13 - 16** om overførsel af grundfondsbevis og brugsret.
- 17.2 Selskabet kan ikke opsig medlemskab og brugsret, som alene kan bringes til ophør i tilfælde af væsentlig misligholdelse, jf. **§ 18**.

§ 18 Eksklusion

- 18.1 I følgende tilfælde kan et medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Hvis et medlem trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Hvis et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. **§ 9**.
 - 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 grundfondsbevis og brugsret betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.
 - E) Hvis et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 18.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i **§§ 13 - 16**.

§ 19 Overdragelse af ledige boliger ved fortabt indstillingsret

- 19.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor et medlem har mistet sin indstillingsret efter **§ 13.1 A** eller **§ 18**, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrel-

sen ved udpegning af et nyt medlem gå frem efter reglerne i **§ 13.2 B og C**. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen, hvem der skal overtage boligen efter **§ 13.2 D og § 13.3**.

§ 20 Generalforsamling

- 20.1 Selskabets øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 20.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i oktober, fortrinsvis sidste onsdag i måneden, med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg.
 - 7) Eventuelt.
- 20.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal i bestyrelsens eller 1/10 af medlemmerne forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 21 Indkaldelse m.v.

- 21.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med minimum 14 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og, om muligt, en ekstraordinær generalforsamling, skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før generalforsamlingens afholdelse. Administrator skal på tilsvarende måde indkaldes til generalforsamlinger i selskabet.
- 21.2 Forslag, som ønskes behandlet på en generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 15. september.
- 21.3 Et forslag kan kun bringes til afstemning på en generalforsamling, hvis det er nævnt i indkaldelsen.
- 21.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, samt til at stille forslag, har enhver beboer. Medlemmer 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.
- 21.5 Hver boligenhed har én stemme. Et medlem kan afgive fuldmagt til sin ægtefælle eller registrerede partner, et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem i selskabet. Et medlem kan dog, udover sin egen stemme, kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Dette gælder dog ikke formanden for selskabets bestyrelse, som kan afgive stemme på baggrund af flere gyldige

fuldmagter.

§ 22

Flertal

- 22.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemme flerhed. Dog skal altid mindst 1/10 af de stemmeberettigede i selskabet være repræsenteret.
- 22.2 Forslag om vedtægtsændringer, eller forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige dele af disse, om udførelse af væsentlige arbejder, hvis finansiering eller henlæggelser hertil i sig selv medfører en forøgelse af den hidtidige boligafgift på 25%, om selskabets opløsning, om væsentlig forandring af selskabets finansieringsforhold eller om selskabets fusion, kan kun vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne, gyldige stemmer på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de stemmeberettigede i selskabet er mødt eller repræsenteret. Er ikke mindst 2/3 af de stemmeberettigede i selskabet mødt eller repræsenteret, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de afgivne, gyldige stemmer for forslaget, indkaldes der til en ny generalforsamling, på hvilken forslaget endeligt kan vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne gyldige stemmer uden hensyn til antallet af fremmødte.

§ 23

Dirigent m.v.

- 23.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 23.2 Der udfærdiges et referat over det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet, om det på generalforsamlingen passerede, skal gøres tilgængeligt for medlemmerne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 24

Bestyrelse

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

§ 25

Bestyrelsesmedlemmer

- 25.1 Til medlemmer af selskabets bestyrelse vælger generalforsamlingen 5 medlemmer. Generalforsamlingen fastsætter lønnen for de valgte medlemmer og suppleanter.
- 25.2 Bestyrelsen vælger selv sin formand, næstformand og eventuelt kasserer.

- 25.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år af gangen, således at henholdsvis 2 eller 3 afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 25.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år af gangen tre bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 25.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges medlemmer, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor boligen. Genvalg kan finde sted.
- 25.6 Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for den periode som det udtrådte medlem var valgt for. Ved formandens eller næstformands fratræden vælger bestyrelsen en ny. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 26 Bestyrelsens arbejde

- 26.1 Bestyrelsen fastlægger sin egen forretningsorden, der gøres tilgængelig for generalforsamlingen.
- 26.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvis han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særlig interesse i sagens afgørelse.
- 26.2 Der udfærdiges et referat for bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 26.3 Når foreningen via fx underleverandører, har adgang til at blive repræsenteret i generalforsamlinger hos andre selskaber og foreninger, udpeger bestyrelsen foreningens repræsentant. Repræsentanten fremlægger på et efterfølgende møde et mundtligt referat til bestyrelsen. Dette indgår i som en del af bestyrelsesmøde referatet
- 26.4 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for selskabet, medlemmerne og tredjemand, tegner selskabet en sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 27 Tegningsret

- 27.1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformand og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Beslutninger der andrager beløb på over 10% af den årligt opkrævede husleje, salg og pantsætning af selskabets faste ejendom, samt aftale om fusion, kræver godkendelse af generalforsamlingen. Se også **§ 22.2**

§ 28 Administration

- 28.1 Generalforsamlingen vælger efter anbefaling fra bestyrelsen en administrator. Denne forestår ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.
- 28.2 Ejendomsadministrator skal have tegnet ansvars- og kautionsforsikring til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om ansvar, opgaver, beføjelser og vederlag.

§ 29 Regnskab

- 29.1 Selskabets årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. april til 31. marts.

§ 30 Revision

- 30.1 Bestyrelsen vælger i samarbejde med administrator en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 30.2 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
- 30.3 Generalforsamlingen vælger blandt medlemmer sin egen revisor til kontrol af bestyrelsens dispositioner. Den interne revisor skal have adgang til alle foreningens papirer inkl. regnskabsbilag og venteliste.

§ 31 Tvister

- 31.1 Retssag om spørgsmål eller krav i forholdet mellem selskabet og dets medlemmer afgøres af de almindelige domstole og skal, uanset om selskabet er sagsøger eller sagsøgt, anlægges ved den retskreds, hvori ejendommen er beliggende. Dette gælder dog ikke spørgsmål, hvis afgørelse i henhold til foranstående vedtægt endeligt er henlagt til en særligt udpeget sagkyndig.

§ 32 Opløsning og ændring af prisfastsætning

- 32.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 32.2 Såfremt der efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden herunder tilbagebetaling af indskud til medlemmerne i henhold til grundfondsbeviserne og værdiopgørelsen jævnfør **§ 14**, tilfalder den resterende formue med op til 20% af den offentlige vurdering velgørende formål inden for det boligsociale område fx via boligsociale selskaber som KAB. Yderligere

overskud herefter tilfalder andelshaverne efter fordelingstal.
Ændringer af bestemmelserne i **§ 14.1 A til D** sker ved udbetaling af 20% af den offentlige vurdering til velgørende formål inden for det boligsociale område efter generalforsamlingens beslutning.

§ 33 Supplerende regelsæt

- 33.1 Bestemmelser for foreningens arbejder udgøres jvn. **§9, 10, 11, 12, 13 og 26**, ud over det i vedtægterne angivne også af en række regelsæt, der udarbejdes af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse. Ændringer i disse behandles på ekstraordinære generalforsamlinger.
- 33.2 Vedligeholdelsesregler der omfatter regler og definitioner af hvad der anses som intern vedligeholdelse der påhviler beboerne.
- 33.3 Vedligeholdelsesplan der omfatter den langsigtede vedligeholdelsesplan for fremtidig vedligeholdelse og ændring af bygninger, fællesinstallationer mm.
- 33.4 Regler for fremlån og fremlån af boligerne.
- 33.5 Boligdispositionsregler omfatter regler for sammenlægning og opdeling af boliger, samt for udnyttelse af fællesarealer til boligformål.
- 33.6 Foreningens husorden omfatter regler om begrænsninger i aktiviteter under hensyn til god ro og orden.
- 33.7 Ventelisteregler omfatter regler om der prioriteres mellem interne flytninger, personer på venteliste mm. ved tildeling af ledige boliger.
- 33.8 Forretningsorden der fastsætter regler for bestyrelsens arbejde.

§ 34

34.1 Med vedtagelse af denne vedtægt bortfalder tidligere vedtægter af 12 maj 1980.

I bestyrelsen: