

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN VEKSØHUSE

§ 1.

Navn

Foreningens navn er andelsboligforeningen Veksøhuse.

§ 2.

Formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommene matr. nr. 10 t og 3114-3118, Frederikssundsvej 229-237, Veksøvej 1-19 og 2-18, Husum.

§ 3.

Medlemmerne

Som medlem kan optages enhver person, der er fyldt 18, og som ved foreningens stiftelse er, eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller et erhvervslejemål i foreningens ejendom og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud. Ved fraflytning bortfalder retten til at være medlem af foreningen. Når indehavere af 90% af lejlighederne og erhvervslejemålene i ejendommen er medlemmer af foreningen, kan de, der var lejere ved foreningens stiftelse, ikke mere optages som medlemmer, med mindre bestyrelsen tillader det. Det kan kun ske, når særlige grunde taler derfor, og da på sådanne vilkår som i det enkelte tilfælde findes passende.

Stk. 2. Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som kan godkendes af foreningen og opfylder kravene til bopælspligt, jfr. vedtægternes § 6 a. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 §§ 7 - 10, idet foreningen er berettiget til at fradrage sine tilgodehavender, herunder for boligafgift og sædvanlige salgskostninger incl. eventuelt ejendoms- mæglersalær, forud for kreditor.

§ 4.

Indskud og andel

Indskud udgør for de lejere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, 3 måneders husleje. For medlemmer, der optages senere - uden at overtage et tidligere medlems andel - udgør indskuddet et beløb svarende til 3 måneders leje med tillæg af et beløb svarende til, hvad der for lejligheden (erhvervslokalet) skulle have været indbetalt som forhøjet boligafgift, såfremt indehaveren fra foreningens stiftelse havde været medlem af denne, med tillæg af kr. 10,00 pr. måned siden foreningens stiftelse, jf. dog § 3.

Stk. 2. Herudover skal af senere tiltrædende indbetales yderligere 2 måneders boligafgift forud.

§ 5.

Andele

Medlemmerne hæfter alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende. Andelshaverne er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andele, der udregnes som det oprindelige indskud med tillæg af den forhøjelse, der til enhver tid er betalt i henhold til vedtagelse herom på den stiftende eller senere generalforsamlinger. Dog hæfter medlemmerne solidarisk for den i forbindelse med ejendommens erhvervelse stiftede pantegæld.

Stk. 2. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning mod forpligtelser over for denne.

§ 6.

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig (forretningslokale) i foreningens ejendom.

Stk. 2. Foreningen kan ikke yde garanti eller anden form for sikkerhed for en andelshavers lån.

Stk. 3. Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan ikke noteres transport i et tilgodehavende efter et salg, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke på godkendte vilkår og til en person, som samtidig får bolig (forretningslokale) i foreningens ejendom (jf. §§ 7 – 10). Bortkommer andelsbeviset, skal der på andelshaverens begæring udstedes et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det oprindelige andelsbevis. Eventuelle udgifter hertil afholdes af andelshaveren.

§ 6 a

Bopælspligt og fremleje

Stk. 1. Som indehaver af en bolig i foreningens ejendom skal andelshaveren tage boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand. En andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse e.lign.

Stk. 2. Fremleje kan kun ske med bestyrelsens skriftlige tilladelse og gives, når en af ovennævnte grunde foreligger og kun for en begrænset periode på højst 2 år, svarende til gældende lejelov. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg.

Stk. 3. Fremlejetilladelse gives for 3 måneder ad gangen, således at fremlejetager inden udgangen af de første 3 måneder personligt skal kontakte bestyrelsen og ansøge om forlængelse. Hvis der ikke er fremkommet klager fra de omkringboende over fremlejeforholdet, kan bestyrelsen forlænge fremlejetilladelsen i yderligere 3 måneder. Inden udløbet af fremlejeperiode nr. 2, skal fremlejetager atter rette personlig henvendelse til bestyrelsen og ansøge om yderligere forlængelse. Bestyrelsen kan herefter forlænge fremlejetilladelsen med 6 måneders perioder ad gangen, indtil den maksimale fremlejeperiode på op til 2 år er opnået. Andelshaver er pligtig at opsiges sin fremlejer til fraflytning med 14 dages varsel, såfremt bestyrelsen har modtaget klager over gener fra fremlejeforholdet. Hvis andelshaver

ikke overholder pligten til at opsiges sin fremlejer, anses fremlejetilladelsen som misligholdt, hvilket berettiger bestyrelsen til at bringe andelshaverens medlemsskab af foreningen og brugsret til andelsboligen til ophør i nedfør af vedtægternes § 15.

Stk. 4. Efter 2 års fremleje skal andelshaveren bebo andelsboligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes.

§ 7.

Overdragelse af andel

Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra boligafgiften og ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de værdier, der er anført i andelsboligloven. Andelsværdien fastsættes bindende af generalforsamlingen og er gældende, indtil generalforsamlingen har fastsat en ny andelsværdi.

Stk. 2. Afståelsen må ikke gøres afhængig af andre køb, og såfremt der sker overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler herom godkendes. Aftaler i strid med disse bestemmelser gør overdragelsen ugyldig.

Stk. 3. For forretning kan af godkendt køber ydes normalt vederlag for inventar, varer og goodwill.

§ 8.

Dør en andelshaver, skal ægtefællen altid være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden, hvis dette ønskes. Hvis der ved dødsfald ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, eller livsarvinger, der bor andetsteds, såfremt den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindeligt gældende betingelser for boligret. Den efterladte ægtefælle - men ikke andre - skal også være berettiget til at indstille en anden til overtagelse af andel og lejlighed.

Stk. 2. Lejligheden skal enten overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen fra dødsfaldet.

Stk. 3. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 4. Bestyrelsen skal altid godkende den nye andelshaver og vilkårene for overdragelsen, og overdragelsessummen beregnes i henhold til § 7 og fremgangsmåden er som beskrevet i § 10. Erhvervslokaler kan ikke godkendes til brancher, der tilbereder eller sælger madvarer.

Stk. 5. Ved samlivs ophør skal den af ægtefællerne, der af myndighederne har fået tilkendt boligen, anerkendes som andelshaver.

Stk. 6. Ved forretningslejemål kan forretningen ved dødsfald overdrages som anført i § 7.

§ 9.

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed (lokaler), jf. dog § 23, stk. 6.

Stk. 2. Bestyrelsen skal altid godkende den nye andelshaver og vilkårene for overdragelsen, og overdragelsessummen beregnes i henhold til § 7 og fremgangsmåden er som beskrevet i § 10. Erhvervslokaler kan ikke godkendes til brancher, der tilbereder eller sælger madvarer.

Stk. 3. Har en andelshaver ikke senest 1 måned før sin fraflytning indstillet en anden, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andelen og boligen/forretningslokalet.

§ 10.

Forudbetaling

Ved overdragelse indbetales 2 måneders boligafgift forud som depositum for det nye medlems forpligtelser.

Stk. 2. Overdragelsessummen skal sammen med ovennævnte beløb indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender samt for mangeludbedring og for refusion af udgifter til bestyrelsens og/eller administrators arbejde ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion, udbetaler resten først til eventuel indfrielse af lån, som andelsboligforeningen i henhold til loven har garanteret/kautionseret for og dernæst til eventuelle pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

§ 11.

Boligaftale

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale. Boligaftalen underskrives for foreningen af administrator. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til de afgivne deklARATIONER.

Stk. 2. Bestyrelsen træffer i øvrigt i samråd med administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, indbetalingsmåde m.v., idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende, skal medtages i aftalen. Indtil generalforsamlingen træffer anden bestemmelse, tjener de bestående lejekontrakter som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

Stk. 3. Alle lejligheder (erhvervslejemål) bortset fra funktionærlejemål skal ved lejlighed overdrages personer, der samtidig indtræder som medlemmer i foreningen på sædvanlige vilkår.

Stk. 4. Det er forbudt at holde hund og kat i ejendommen.

§ 12.

Vedligeholdelse

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen. Den indvendige vedligeholdelse påhviler pågældende medlem. Medlemmer, der ved foreningens stiftelse er lejere, kan efter sædvanlige regler disponere over det beløb, der ved ejendommens erhvervelse indestår på deres vedligeholdelseskonto.

§ 13.

Hvis en lejligheds (et lokales) vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet ophæves med 3 måneders varsel. Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i §§ 8 og 9 fastsat.

§ 14.

Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden (lokalet) afleveres i god vedligeholdelsestilstand. Bestyrelsen besigtiger lejligheden (lokalet) og fastsætter, hvad der skal foretages.

§ 15.

Medlemskabets ophør.

Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne eller med ydelsen på et lån, som foreningen har kautioneret for, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 3

dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion, eller i øvrigt gør sig skyldig i forhold som dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger til ophævelse af lejemålet eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, kan boligret tillige med medlemskab bringes til ophør af bestyrelsen med et af denne fastsat varsel eller eventuelt uden varsel. Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

Stk. 2. Et medlem kan kun udmelde sig af foreningen, når andel og boligret (forretningslokale) samtidig afstås.

Stk. 3. Den fratrædende hæfter over for foreningen for boligafgift, indtil pågældende lejlighed (lokale) er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår, som især med hensyn til boligafgift, ikke er ringere end dem, der gjaldt for den fratrædende.

Stk. 4. Når sådan overtagelse har fundet sted, bortfalder også hæftelser efter § 5, stk. 1.

§ 16.

Anke

Bestyrelsens beslutninger i henhold til §§ 13 og 15 kan, bortset fra restancetilfælde, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkomende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 17.

Administration

Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske forvaltning. Ansættelsen sker for 2 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. I øvrigt rådfører administrator sig med bestyrelsen om de spørgsmål, der opstår med hensyn til administrationen.

§ 18.

Revision og regnskab

Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab sammen med 2 af generalforsamlingen valgte revisorer.

Stk. 2. Regnskabsåret er fra 1.oktober til 30.september, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne på foreningens kontor 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisorernes påtegning. Regnskabet tilsendes medlemmerne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Stk. 3. Revisorerne må ikke være medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 4. Af indkomsten skal hvert år, efter at årets driftsudgifter er afholdt, henlægges et passende beløb til en reservefond.

Stk. 5. Overskydende beløb kan anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål, for så vidt dette falder inden for det i § 2 anførte formål.

Stk. 6. Revisorerne træffes på kontoret efter nærmere bekendtgørelse.

§ 19.

Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 15.januar med 14 dages varsel efter indkaldelse til andelshaverne. Indkaldelsen kan ske ved opslag på passende sted i ejendommen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Regnskab med revisorernes påtegning.
4. Forelæggelse af budget.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af 1 revisor.
- 8 Evt. valg af administrator.

§ 20.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 20% af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med 8 dages varsel og på samme måde som ordinær generalforsamling.

§ 21.

Generalforsamling tager beslutning ved simpelt flertal undtagen, hvor det drejer sig om vedtægtsændringer eller forslag om foreningens opløsning; dog skal altid mindst

1/7 af foreningens medlemmer være repræsenteret ved fremmøde eller ved fuldmagt. Fuldmagt kan gives til ægtefælle/samlever eller en anden andelshaver.

Stk. 2. Forslag om foreningens opløsning eller om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 3/4 flertal. Er på generalforsamlingen ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer repræsenteret, kan der indkaldes en ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Stk. 3. Forslag, som ønskes behandlet på en ordinær generalforsamling, skal indsendes senest 8 dage før til bestyrelsen.

Stk. 4. Første gang vælges formand og 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, 3 medlemmer og suppleant for 1 år.

Stk. 5. Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger næstformand og sekretær blandt sine medlemmer.

§ 22.

Bestyrelsen

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 7 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk. 2. Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden. I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.

Stk. 3. Honorar til medlemmer af bestyrelsen fastsættes af generalforsamlingen. Bestyrelsen ansætter, i samråd med administrator, ejendomsfunktionærer, medhjælp til rengøring m.v. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

§ 23.

Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

Stk. 2. I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren. Salg og pantsætning af foreningens ejendom kræver dog en generalforsamlings beslutning.

Stk. 3. Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler.

Stk. 4. Andelshavere har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, med mindre tidligere andelshavere eller ægtefæller har benyttet deres indstillingsret.

Stk. 5. En andelshaver skal være medlem af Andelsboligforeningen Veksøhuse og have boet i Veksøhuse i mindst 1 år for at kunne komme i betragtning ved bytning af lejlighed i Veksøhuse.

Stk. 6. En andelsbolig, som i medfør af stk. 4 skal tilbydes andelshaverne på den interne venteliste, tilbydes til fuld pris. Findes en køber ikke, overdrages indstillingsretten til den fraflyttende andelshaver/dødsboet. Såfremt andelsboligen herefter ønskes solgt under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt på den interne venteliste, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelse af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris (eksklusiv løssøre.) Herefter skal personer på den interne venteliste have andelen tilbudt til den nu foreliggende købspris med en acceptfrist, der udløber dagen før udløb af købers vedståelsesfrist. Accepterer en person fra den interne venteliste herefter at købe til den nu foreliggende pris, underskrives straks ny overdragelsesaftale og den tidligere aftale bortfalder.

Stk. 7. En andelshaver skal have været medlem af Andelsboligforeningen Veksøhuse og have boet i Veksøhuse i mindst 5 år for at have indstillingsret ved fraflytning.

Stk. 8. Denne regel gælder dog ikke forretningerne på Frederikssundsvej.

§ 24.

Bestyrelsen holder normalt møde én gang hver måned, eller når formanden eller 4 medlemmer anser det fornødent.

Stk. 2. Administrator kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 25.

Når foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 10. maj 1961 med senere ændringer. Seneste ændring er fra den 30. november 2017, endeligt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 23. november 2021.

Underskrifter:

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Heidi Mortensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Veksøhuse (28)
PID: 9208-2002-2-378488230473
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2021 kl.: 21:23:20
Underskrevet med NemID

Helle Auhagen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Veksøhuse (28)
PID: 9208-2002-2-076200344702
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 07:37:56
Underskrevet med NemID

Dennis Døj

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Veksøhuse (28)
PID: 9208-2002-2-482536352933
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2021 kl.: 06:39:04
Underskrevet med NemID

Mette Lentz Bøckel Olsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Veksøhuse (28)
PID: 9208-2002-2-743049067808
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2021 kl.: 08:48:53
Underskrevet med NemID

Thorsten Trankjær Iversen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Veksøhuse (28)
PID: 9208-2002-2-227652957152
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2021 kl.: 20:11:47
Underskrevet med NemID

Kjeld Bagge

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Veksøhuse (28)
PID: 9208-2002-2-798375876212
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2021 kl.: 11:08:05
Underskrevet med NemID

Flemming Wewer

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Veksøhuse (28)
PID: 9208-2002-2-290170681416
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2021 kl.: 09:54:02
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 06d240f1Ksh246225789