

Vedtægter for Andelsboligforeningen Viemosehus

Viemosevej 64A-D – 2610 Rødovre

**3. april 2014
(erstatte tidligere udsendte vedtægter)**

Navn og hjemsted

§ 1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Rødovre kommune.

Formål

§ 2

- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 13 ai og del af matr. nr. 13 c Islev by, Islev, beliggende Viemosevej 64-66, 2610 Rødovre. jævnfør lokalplan 39

Medlemmer

§ 3

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte boligen som helårsbolig, jfr. dog § 12.

Indskud

§ 4

- (4.1) Ved overdragelse betales udover indskuddet evt. et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 15.
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant til foreningens konto.

Hæftelse

§ 5

- (5.1) Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6

- (6.1) Hver andel har andel i foreningens formue svarende til 1/16.
- (6.2) Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- (6.3) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22. Ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- (6.4) Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80% af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller indstalleret, alt opgjort i overensstemmelse ved vedtægternes § 15 litra A-D.
- (6.5) Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.
- (6.6) 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.

Boligen

§ 7

- (7.1) Andelsboligforeningen består af 4 blokke, hver med 4 lejligheder. Der ligger to i stuen, og to på første sal. Alle lejligheder er lige store, og er ens opbygget bortset fra, at halvdelen af lejlighederne er spejlvendt i forhold til den anden. Stuelejlighedernes stuedøre åbner udad til terrassen, hvorimod første sal, der har fransk altan, hvor stuedørene åbner indad.
- (7.2) Lejlighederne er normeret til 82 m², men dette inkluderer vægge og del af opgangen, så den reelle beboelsesplads er omkring 64 m².

Rumfordelingen er		ca.
Soveværelse	272 x 392	10,7 m ²
Værelse	223 x 392	8,7 m ²
Entre	195 x 333	6,5 m ²
Badeværelse	162 x 250	4,0 m ²
Køkken	235 x 250	5,9 m ²
Spisekrog	235 x 280	6,6 m ²
<u>Stue</u>	<u>536 x 408</u>	<u>21,9 m²</u>
I alt		64,3 m ²

- (7.3) Loftet på hver blok er opdelt i 3 separate rum, hvorfor der er 3 loftlemme. De 3 loftlemme er henholdsvis placeret med 1 i trappeopgangen, samt 1 i entreen i de to førstesals lejligheder.
- (7.4) Hverken lofterne ovenpå boligerne/trappeopgangen eller på skurene hører til lejlighederne, og er derfor ikke beregnet som et ekstra pulterkammer. De skal derfor stå tomme pga. fugtproblemer og især p.g.a. brandsikkerhed, da der ikke er brandsikker etageadskillelse mellem loft og lejlighed.
- (7.5) Til hver bolig er der tilknyttet et skur på ca. 4 m² samt en terrasse. De øvrige arealer er at betragte som fællesareal.
- (7.6) Der må kun foretages ændringer af terrassen ud fra bestyrelsens anvisning og de på generalforsamlingen vedtagne mål for de enkelte terrasser. Der må ikke opsættes markiser, opsætning af flere plankeværk eller hæk omkring terrassen for at "lukke" den inde, uden at bestyrelsen først har givet sin accept. Der må godt sættes blomster og lave/små buske op ved terrassen, så længe det ikke kommer til at virke som en indhegning. Bestyrelsen kan til en hver tid forlange, at beplantning fjernes omgående på andelshaverens egen regning, hvis bestyrelsen finder, at det bliver for voldsomt.
- (7.7)
- (7.8) Til hver andelsbolig er der knyttet en parkeringsplads, hvor bolignummeret står på et lille skilt på pladsen. Vi deler parkeringsplads med villaen i nr. 62, der har 10 pladser, markeret med deres navn. Bestyrelsen kan, for de andelshavere som ønsker at markere, at P-båsen er privatparkering, opsætte ensartede skilte. Bestyrelsen køber skiltene for andelshaverens regning. Andre skilte må ikke anvendes.

Boligaftale

§ 8

- (8.1) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§ 9

- (9.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkningen for medlemmerne af generalforsamlingen. Se bilag 1.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

- (10.1) En andelshaver er forpligtiget til at fortage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshaveres vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- (10.2) En andelshaver er endvidere forpligtiget til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn. Se bilag 2.
- (10.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (10.4) Andelsboligforeningen er forpligtiget til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- (10.5) 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 vedligeholdelsen ikke indenfor den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 22, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- (10.6) En andelshaver har pligt til selv eller via andre at deltage i foreningens fællesarbejder såsom havedage, snerydning, saltning, græsslåning, vedligehold af opgange o.l. Skønner bestyrelsen, at der er en manglende deltagelse eller udførelse af nævnte arbejder medfører dette betaling af et af bestyrelsens fastsat beløb til foreningens drift. Det kan med bestyrelsen aftales, at arbejdsopgaven ændres eller udføres på et andet tidspunkt.

Forandringer

§ 11

- (11.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog stk. 2.
- (11.2) Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- (11.3) Enhver forandring/forbedring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Fremleje m.v.

§ 12

- (12.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (12.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt under 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde hertil. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- (12.3) En andelshaver, der fremlejer eller udlåner sin bolig, kan ikke fritages for sine forpligtelser, jævnfør vedtægterne.
- (12.4) Fremleje og udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

§ 13

- (13.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold, m.v., jævnfør bilag 4.
- (13.2) Husdyr må ikke være til gene for foreningens beboere. Man må ikke holde hund i foreningen.

Overdragelse

§ 14

- (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:
- A. Til personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedadgående linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren med bopæl i Andelsboligforeningen Viemosehus.
 - B. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig, jævnfør punkt D.
 - C. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Se bilag 5.
 - D. Til personer, som indstilles af andelshaveren.
- (14.2) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.
- (14.3) Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver fra ventelisten inden 6 uger fra begæring. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2 litra D.
- (14.4) En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et andet husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren i Andelsboligforeningen Viemosehus. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Pris

§ 15

- (15.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter § 15.2. 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. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris.
 - B. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Se bilag 6.
 - C. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsesprisen, alder og slitage. Se bilag 7.
 - D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er mangelfuld, beregnes prisnedslag under hensyn hertil.
 - E. Der tages endvidere hensyn til, at værdiansættelsen kan påvirkes af en negativ "swap-værdi" (se tillæg til vedtægterne).
- (15.2) Hvis der samtidigt med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.
- (15.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, der overdrages til en, af bestyrelsen udpeget, vurderingsmand. Vurderingsmanden udarbejder en professionel vurdering godkendt af bestyrelsen. Udgiften til dennes arbejde deles mellem køber og sælger. Køber betaler halvdelen af omkostningerne til en vurdering, mens sælger betaler de øvrige omkostninger til vurderingsmanden. Ligeledes betaler køber og sælger hver et administrationsgebyr fastsat af bestyrelsen. Administrationsgebyret for sælger stiger i takt med bestyrelsens dokumenterede tidsforbrug ved overdragelse af andelen.
- (15.4) Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. 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. Skønsmanden 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 ved køb og salg af andel

§ 16

- (16.1) Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste års regnskab og budget, en opstilling over købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.
- (16.2) Mellem sælger og køber oprettes en skriftligt overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.
- (16.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.
- (16.4) Overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter til omkostninger i forbindelse med afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- (16.5) Overdragessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (16.6) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. 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.
- (16.7) Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- (16.8) Forlanger køberen 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.
- (16.9) Overdragessummen med evt. fradrag, som nævnt i stk. 5-8, skal afregnes senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber.
- (16.10) Fremsender bestyrelsen dokumenter til ejendomsmæglere, advokater, potentielle andelshavere eller andre, kan et administrationsgebyr - fastsat af bestyrelsen opkræves.

Finansiering af overdragelsessum

§ 17

- (17.1) 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 restance 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 § 22 om eksklusion.
- (17.2) 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 månedsydelser og med tillæg af renter af de nævnte beløb.
- (17.3) Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvor andelsforeningen har underskrevet lånedokumenter. Se bilag 8.
- (17.4) Foreningen tager 500 kroner i ekspeditionsgebyr, når man som andelshaver optager lån i sin andel.

Ubenyttede boliger

§ 18

- (18.1) Har andelshaveren ikke mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1 litra D indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsbolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

Dødsfald

§ 19

- (19.1) Dør andelshaveren, har ægtefællen eller samleveren (der mindst har haft fælles husstand med andelshaveren i 2 år, se §14.1A) ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) Ønsker ægtefællen eller samleveren ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, gælder følgende regler for, hvem der skal overtage andel og bolig.
- (19.3) Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
- A. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i op- eller nedadgående linie.
 - B. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Se bilag 5.
 - C. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- (19.4) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.
- (19.5) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 20

- (20.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.
- (20.2) 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 andelshaver i mindst 2 år før samlivsophævelse (se § 14.1.A).
- (20.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtiget til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til stk. 2 finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 15 og 16 tilsvarende sted, dog bortset fra § 16 stk. 5-9 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtigelser over for foreningen og eventuelle långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 21

- (21.1) Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførelse af andel.

Eksklusion

§ 22

- (22.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. 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.
 3. når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 4. når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 5. når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig større pris end godkendt af bestyrelsen.
 6. når et medlem misligholder et lån, som foreningen har garanteret for.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamlingen

§ 23

- (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest i 4. måned efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a. Valg af revisor (jfr. § 33, stk. 1).
 5. Forslag.
 6. Valg
 - a. Valg af formand
 - b. Valg af yderligere bestyrelse
 7. Eventuelt.
- (23.2) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsesmedlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 24

- (24.1) Generalforsamlingen varsles skriftligt 4 uger i forvejen. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis 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.
- (24.4) Adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. 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 en generalforsamling.
- (24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun give én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 25

- (25.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- (25.2) Ved vedtagelse af forslag om:
- A. Nyt indskud.
 - B. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften.
 - C. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
 - D. Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
 - E. Vedtægtsændringer.
 - F. Foreningens opløsning.

skal mindst 2/3 af medlemmerne være til stede, og at 2/3 af de fremmødte 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 ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Dirigent m.v.

§ 26

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (26.2) Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og et flertal af bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 27

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 28

- (28.1) Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelses-suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv, dog vælges formanden jævnfør § 28.2 af generalforsamlingen.
- (28.7) Såfremt 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 generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.
- (28.8) Bestyrelsen kan på baggrund af generalforsamlingens beslutning, honorere en ekstra indsat for foreningen, f.eks. en ekstra indsats med fællesarbejde eller lignende jævnfør § 10.6.

Møder

§ 29

- (29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling 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.
- (29.2) Der tages referat af bestyrelsesmøderne, som uddeles til andelshaverne.
- (29.3) Bestyrelsesmøde indkaldes med 1 uges varsel, 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 simpelt stemmeflerhed.
- (29.6) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 30

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

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 hans opgaver og beføjelser.
- (31.2) Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3-5.
- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en almindelig konto i et pengeinstitut.

Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra andelshaverne sker til denne konto. Indbetaling i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den særlige konto, som vedrører salg af andele.

Foreningen kan benytte sig af Netbank.

- (31.4) Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer. Såfremt der ikke kan vælges en kasserer kan bestyrelsen helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift o.l. til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma.
- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

Regnskab

§ 32

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 31, stk. 1.
- (32.2) I forbindelse med fremlæggelse af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (32.3) Regnskabsåret er kalenderåret.
- (32.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fondes opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Revision

§ 33

- (33.1) Generalforsamlingen vælger en statut. eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- (33.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelhaverne samtidigt med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 34

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) 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 ordinære generalforsamling den 17. marts 2014 og erstatter alle tidligere vedtægter og vedtægtsændringer.

I bestyrelsen: Sonja Rahbek, Jytte Dreisig, Michael Lerbjerg
 Mikkjel Olsen, Finn Danielsen, Brian Lyby og
 Finn Lindgaard

Tillæg vedtægter:

**Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 26. maj 2010
(på baggrund af forslag fra revisor)**

A) Værdiansættelse

Ud fra forsigtighedsprincippet, på baggrund af ovenstående fra Erhvervs- og byggestyrelsen og ABF vil jeg foreslå, at der ved den årlige værdiansættelse af andelskronen indregnes værdien af rente-swap-aftalen, med den af Nykredit oplyste værdi ultimo året (31. december). Er værdien positiv, vil den maksimale værdiansættelse af andelskronen være den offentlige vurdering eller valuarvurderingen.

B) Køb og salg i foreningen

Ved køb og salg anbefaler ABF, at værdien af rente-swappen opgøres så tæt på købsdatoen som muligt. Andelsboligforeningen Viemosehus vil derfor benytte værdien af rente-swappen, udregnet af Nykredit ved udgangen af måneden før købsdatoen. Andelsforeningens revisor vil sikre, at værdien er udregnet korrekt.

I forbindelse med køb/salg anbefaler Andelsboligforeningen Viemosehus, at køber og sælger får rådgiverbistand omkring emnet rente-swap, således at køber/sælger har en klar forståelse omkring problematikken. Det betyder, at køber/sælger ikke efterfølgende kan påberåbe sig manglende orientering eller et erstatningskrav.

Bilag 1.

Boligafgift

I forbindelse med generalforsamlingen den 17. marts 2014 er det blevet vedtaget ændringer i den månedlige indbetaling, som specificeres som følger:

Husleje

Huslejen hæves fra kr. 5.700,xx til kr. 5.850,xx pr. måned fra 1. maj 2014. Der benyttes fortsat ørebeløbet xx til at angive lejlighedsnummer 01-16.

Vandafregning

A conto vand indbetalingen er kr. 300,00 pr. måned.

Varmeregnskab

A conto varmebidrag er fastsat til kr. 550,00 pr. måned.

Samlet månedlig indbetaling

Generalforsamlingen har vedtaget følgende indbetaling pr. måned pr. lejlighed:

Fra 1. maj 2014	Husleje	kr.	5.850,xx	*)
	A/C varme	kr.	550,00	
	A/C vand	kr.	300,00	
	I alt	kr.	6.700,xx	*)

*) xx – ørebeløbet angiver lejlighed nr. mellem 1 og 16 - husk ørebeløb

Bilag 2.

Havedag og snerydning

Havedage:

Der er op til 8 havedage om året fordelt efter bestyrelsens skøn.

Efterfølgende må alle gerne deltage i almindelig oprydning og fejning af arealerne.

Havedagene ligger om søndagen, typisk i tidsrummet 9.00 til 13.00. Som oftest vil der startes med fælles morgenmad, hvor arbejdet fordeles efter, hvad bestyrelsen har vurderet er de vigtigste. Men er der nogen som brænder inde med ting, som bør gøres, er bestyrelsen altid lydhør. Såfremt der er nogen som tager initiativ hertil, vil der efterfølgende være fælles spisning, for dem som er interesseret. Ud over selve havearbejdet, skal havedagene også betragtes som et socialt arrangement, hvor vi alle lærer hinanden lidt bedre at kende.

Er der nogen, som ikke er i stand til at deltage, kan der evt. udføres havearbejde en anden dag. Under alle omstændigheder skal dette aftales med formanden i forvejen.

Græsplænerne slås efter nærmere aftale andelshaverne imellem ca. 2 gange om året pr. andelshaver. Andelshavere kan få tilbudt andet arbejde eller betale sig fra arbejdet ved aftale med bestyrelsen.

Snerydning efter en rullende plan med start i uge 47, således at ikke samme bygning skal have jul og nytår, og slut medio april, hvis snevejret er ophørt.

Andelsboligforeningen Viemosehus har ansvaret for, at der er ryddet for sne, og saltet, såfremt det er glat, i tidsrummet 6.30 til 22.00. Der skal ordnes på fortovene mod Viemosevej og Moseholmene, parkeringspladsen og indkørslen samt på stierne mellem blokkene. Pligten til at stå for dette, forløber efter udsendt sneplan, der uddeles inden sneperioden. Som sædvanligt er det HELE blokken, som har ansvaret for, at området er ordnet for sne og saltet.

Samtidigt skal snerydning finde sted før der saltes, hvis dette vurderes nødvendigt.

Vi har sædvanligvis også snerydning mod betaling for Haveforeningen Vieholm – ca. 10 m fortov til Viemosevej. Regningen udsendes hvert år før snerydningssæsonen, gerne efter henvendelse fra haveforeningen. Beløbet forhandles hvert år. Endvidere sendes regning til naboen i villaen efter hvert år på fællesarealerne. Beløbet forhandles hvert år. Det er i alles interesse, at foreningen ikke skal stå til ansvar for personer som kommer til skade på grund af manglende snerydning og saltning.

Bestyrelsen udsender hvert år plan for snerydning og saltning.

Andelshaverne kan efter aftale med bestyrelsen betale sig fra snerydning og saltning.

Bilag 3.

Vedligeholdelsesplan Under udarbejdelse april 2014

	budget	regnskab	budget										
	2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
		-	20	20					20	20			
			15		5				15				
					5								
	30	50.000	2	2	42	42	43	42	3	2	3	2	
						3							
	20	15.000				5	8	15	25				
	50	65	37	22	52	50	51	57	63	22	3	2	
			kk.		364								
			kk.		30								
	30		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	50		15	28	56	54	54	53	46	33	61	61	

Bilag 4.

Husorden.

1. Det er ikke tilladt at have ting stående på trapper og i gangene, såsom affaldsposer, til gene for andre beboere.
2. Cykler og andre større ting skal stilles i de dertil indrettede udhuse og cykelstativer.
3. Efter mørkets frembrud er støj på fællesarealerne ikke tilladt.
4. Boldspil op af husmure er ikke tilladt.
5. Hunde må ikke gå løse på fællesarealet, efterladenskaber skal straks fjernes af ejeren.
6. Lyd fra musikanlæg, tv, og lign. skal dæmpes til et minimum på hverdage og søndage kl. 22.30. Der skal generelt udøves en adfærd som giver mindst mulig gener for de øvrige beboere.
7. Brug af støjende værktøj, f.eks. boremaskine må kun finde sted i tidsrummet:
mandag – torsdag (begge dage incl.) kl. 07.00 – 20.00
fredag kl. 07-18.00
lørdag kl. 10.00 – 18-00
søndag kl. 10.00 – 14.00
8. Brug af vaskemaskiner og lign. mellem kl. 22.00 – 06.00 er ikke tilladt.
9. Rengøring af opgange:
1. sal holder trappe plus repos.
Stuen holder indgangspartiet
10. Fodring af fugle må kun finde sted på fuglebræt med afskærmning, så store fugle ikke kan komme ind på foderbrættet eller som ophængte kugler
11. Fodring af vilde/tilløbende katte og ræve er strengt forbudt
12. Man må ikke holde hund i Andelsboligforeningen Viemosehus.

Bilag 5.

Vi har pt. ingen venteliste

Regler for optagelse på venteliste

Der er udarbejdet et skema, som udfyldes af de, som ønsker at blive optaget på andelsboligforeningens venteliste.

På bagsiden af ansøgningsskemaet er oplyst om boligerne og rettigheder og pligtarbejdet.

Samtidig oplyses, at der kan stå nogle på venteliste, som venter på en speciel bolig, eller på tidspunktet, hvor man selv ønsker at modtage tilbud på bolig.

Andelsboligforeningen optager kun myndige på ventelisten.

Det kan således oplyses på den årlige generalforsamling, hvor mange der står på venteliste – både internt og eksternt.

Efter generalforsamlingen udsendes besked til de opnoterede, hvilket nummer de står på ventelisten.

Der betales kr. 300,00 for at blive skrevet op og kr. 200,00 om året for at stå på ventelisten.

Ansøgningsskema, bilag 5a.

Bilag 6.

Afskrivningsregler for forbedringer i boligen:(jfr. ABS's forslag)

Afskrives over 30 år.	Udskiftning af skabe eller opsætning af nye og/eller ekstra i forhold til standard ved indflytning i 1992, såfremt elementerne er af en god kvalitet.
Afskrives over 30 år	Plankegulve og lign. lagt håndværksmæssig korrekt på beton.
Afskrives over 30 år	Hårde gulve (parketgulve eller lign. der kan slibes og lakeres)
Afskrives over 30 år	Vådbrugsgulve hårde med vådrumsmembran
Afskrives over 20 år	Pergogulve eller lign. kvalitet (plastlaminal gulvplader, hvor der er givet 20 års garanti)
Afskrives over 20 år	Klinkegulve i tørre rum, såfremt de er lagt på undergulv
Afskrives over 20 år	El installationer omlagt eller suppleret (udført af aut. Installatør)
Afskrives over 20 år	Gulvvarme i badeværelser
Afskrives over 20 år	Total udskiftning af termostatventiler
Afskrives over 20 år	Udskiftning af WC, håndvask, stålvask og bl.batteri.
Afskrives over 10 år	Bane- og flisevarer (linoleum, kork, vinyl, gumme med undergulv)
Afskrives over 10 år	Opsætning af brusekabine (modregnes kr. 3595,00 som opsætning af brusevæg er bekostet af foreningen i 2005)
Afskrives over 10 år	El-ventilator i bad
Afskrives over 10 år	Telefonstik fra knudepunkt
Afskrives over 10 år	Ekstra telefonlinie og isdn-linie samt adsl install.
Afskrives over 5 år	Gulvtæpper (væg til væg)

Bilag 7.

Afskrivningsregler for tilpasset løsøre: (jfr. ABF's forslag)

Afskrives over 10 år	Køleskab og/eller fryser o.lign.
Afskrives over 10 år	Opvaskemaskine
Afskrives over 10 år	Komfur eller Kogeø og indbygningsovn, som er udskiftet senere end 2002.
Afskrives over 10 år	Vaskemaskine
Afskrives over 10 år	Tørretumbler (kun kondenstumbler – uden aftræk til det fri)
Afskrives over 10 år	Emhætte, der er udskiftet senere end 2002

Bilag 8.

Arbejdsgang ved salg

Når en andelshaver meddeler, at man ønsker at sælge sin andel, tages hele beboermappen frem og der skal først og fremmest undersøges, om der er lån tinglyst i andelsboligbogen. Der skal indhentes udskrift af tingbogen, evt. pr. telefon. Lånet skal indfries ved salget og betales af købesummen direkte af foreningen.

Hvis der er givet garanti for lån fra andelsboligforeningen (gammel ret), skal det undersøges i banken, hvortil garantien er givet, om der stadig er restbeløb, der skal indfries i forbindelse med salget.

Et sæt papirer udleveres til sælger. (sæt fra ABF har været benyttet hidtil)