

Vedtægter for Andelsselskabet Birkevang

Disse vedtægter og regulativ er med ændringer vedtaget senest marts 2025 og erstatter tidligere optryk.

Har man planer om at bygge (ombygning, tilbygning eller nybygning) skal man sætte sig ind i Birkevangs regulativ, lokalplanen og i Bygningsreglement for småhuse. Man skal desuden altid kontakte bestyrelsen.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen, 27. marts 2025

Navn, formål m.m.

§ 1

Selskabets navn er Andelsselskabet Birkevang.
Selskabets hjemsted og værning: København.

§ 2

Selskabets formål er at skaffe andelshaverne mulighed for at udnytte det af selskabet ifølge skøde, lyst 13. juni 1928, tilhørende areal, matr.nr. 2864 Husum, København. Arealet er i henhold til lokalplan, lyst 29. april 1992, fastlagt til boligformål i form af énfamiliehuse, jvf. i øvrigt lokalplanens §1 og §3. Enhver andelshaver skal gøres bekendt med lokalplanens bestemmelser og øvrige indhold.

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Denne kan gives, a) når en andelshaver må fraflytte sin bolig for en afgrænset periode, eller b) når en andelshaver af andre årsager ønsker at udlåne eller udleje sin bolig i en periode af maksimalt fire måneder. I salgssituationer vil udlejning kunne godkendes i maksimalt 2 år. Dette forudsætter, at huset har været til salg i 6 måneder.

§ 3

Det i § 2 omhandlede areal er for tiden, bortset fra veje, stier og andre fællesarealer, delt i 140 brugsparceller, hver svarende til en andel. Antallet kan ikke formindskes. Hvad der af en andelshaver plantes og bygges på den ham tildelte parcel, kan af andelshaver fjernes ved medlemsforholdets ophør, dog kun for så vidt det kan ske uden væsentlig skade for arealet.

Medlemsforholdet, dets indtræden og ophør m.m.

§ 4

Som medlem af selskabet kan optages enhver myndig person, som efter bestyrelsens beslutning må anses for egnet til at være medlem. Nægtes optagelse, kan bestyrelsens beslutning indbringes for nærmest følgende generalforsamling til endelig afgørelse.

§ 5

Medlemsforholdet indtræder fra det øjeblik bestyrelsens, eventuelt generalforsamlingens beslutning for optagelse foreligger, og fra det øjeblik er den nye andelshaver berettiget og forpligtet i henhold til selskabets til enhver tid gældende love og ordensregulativ.

§ 6

Andelshaverne ejer selskabet og dets ejendele samt hæfter indbyrdes og overfor tredjemand kun i forhold til deres andel.

En andelshaver kan kun eje een andel med dertil hørende brugsparcel og er forpligtet og berettiget i forhold til sin andel.

De enkelte andeles størrelse er beregnet på grundlag af den til andelen hørende brugsparcels bruttoareal sat i forhold til det samlede grundareal af selskabets ejendom: Ifølge landinspektøropmåling 53.177 kvadratmeter.

En parcells bruttoareal er dens opmålte nettoareal tillagt en andel af fællesarealet, beregnet i forhold til antallet af andele.

Hvis en andelshaver ønsker at flytte til en anden andel, kan bestyrelsen give andelshaveren lov til at eje to andele i den nødvendige periode, mod at andelshaveren udfærdiger en hensigtserklæring om salg af den først ejede parcel. Varigheden af den tidsbegrænsede godkendelse afgøres af bestyrelsen fra sag til sag. Faktorer som "gennemsnitlig liggetid på boligmarked", "sagsbehandlingstid ved Københavns kommune" og "forventet byggetid" skal spille en væsentlig rolle. En andelshaver, der i en periode har fået tilladelse til at eje to andele, kan ikke få tilladelse til at udleje deres bolig i perioden jf. §2. En andelshaver, der i en periode har fået tilladelse til at eje to andele, har kun 1 stemme til generalforsamlingen.

§ 7

En andelshavers andel af selskabets aktiver kan ikke belånes (pantsættes til tredjemand) og kan ej heller gøres til genstand for retsforfølgning, bortset fra forpligtelser, der vedrører andelshaverens forhold til andelsselskabet.

§ 8

Sælger eller på anden måde overdrager et medlem sin andel til andre, er han forpligtet til at overføre sine rettigheder og forpligtelser som andelshaver på efterfølgeren, såfremt denne kan blive medlem (jævnfør § 4), der da ganske indtræder i overdragerens forhold til selskabet. Salg af hus og parcel må ikke finde sted før 2 år efter overtagelsen, undtagen særlige forhold gør sig gældende, eller bygningen er overtaget på tvangsauktion. Medlemsforholdet skal være ordnet inden 8 dage fra datoen for den endelige aftale om overdragelsen. Overdrageren hæfter for sine forpligtelser overfor selskabet, indtil forholdet til dette er berigtiget.

§ 9

Såfremt en andelshaver kommer i restance med kontingentindbetaling - eller anden ydelse, som skal erlægges til Birkevang sammen med kontingent – for mindst en 6 måneders periode, eller groft tilsidesætter andelsselskabets love og ordensregulativ, såvel som hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, kan bestyrelsen ekskludere pågældende som andelshaver af Birkevang, således at vedkommende skal afvikle sit ejendoms- og mulige lejeforhold i Birkevang, og fraflytte andelsselskabet.

Når det drejer sig om kontingentrestance som nævnt, er bestyrelsens afgørelse endelig. Ved eksklusion i andre tilfælde end kontingentrestance skal eksklusionen, for at være gyldig, godkendes på førstkomende generalforsamling, hvor almindeligt stemmeflertal blandt de fremmødte afgør

spørgsmålet. Om fornødent kan bestyrelsen gå rettens vej for at føre eksklusionen og dens konsekvenser igennem.

§ 10

Hver andelshaver betaler pr. brugsparcel følgende bidrag til selskabet:

- a. Ved indmeldelsen i selskabet et indskud, ét af generalforsamlingen fastsat beløb.
- b. Ved flytning fra een brugsparcel i Birkevang til en anden brugsparcel i Birkevang, ét af generalforsamlingen fastsat beløb.
- c. Ved udstedelse af nyt andelsbevis, ét af generalforsamlingen fastsat beløb.
- d. Ved oprettelse af kreditforeningslån, ét af generalforsamlingen fastsat beløb.
- e. Ved omlægning af kreditforeningslån, ét af generalforsamlingen fastsat beløb.
- f. I kontingent til selskabet ét af generalforsamlingen fastsat beløb.
- g. Andre af generalforsamlingen fastsatte ydelser

§ 11

Kontingentindbetalingen sker pr. postgiro eller via PBS - pr. den første i hver måned. Betalingen skal være kassereren i hænde senest den 15. i måneden.

Restance må ikke finde sted og vil - såfremt den forekommer - blive sendt til inkasso. De med inkasso forbundne udgifter - herunder omkostning til advokat – betales af andelshaver. Endvidere påløber der restancen kr. 100,- i administrationsgebyr for hver måned, en andelshaver er i restance.

Generalforsamlingen

§ 12

- a. Generalforsamlingen er selskabets højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt i 1.kvartal. Indkaldelse til ordinær generalforsamling udsendes af bestyrelsen, Således at den er hver andelshaver i hænde senest 6 uger før generalforsamlingens afholdelse.

Indkaldelsen skal indeholde oplysninger om tid og sted for generalforsamlingen, oplysninger om sidste frist for indlevering af forslag fra andelshaverne samt en foreløbig dagsorden med de ifølge lovene faste dagsordenspunkter samt de dagsordenspunkter, bestyrelsen herudover ønsker behandlet på generalforsamlingen.

Forslag fra andelshaverne, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal udarbejdes skriftligt og være forpersonskabet i hænde senest 4 uger før generalforsamlingens afholdelse.

Endelig dagsorden, vedlagt såvel bestyrelsens som andelshavernes forslag, udsendes senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Denne dagsorden fastsættes af bestyrelsen, men skal altid omfatte

- (1) valg af 2 dirigenter,
- (2) protokol og beretning,
- (3) regnskabsaflæggelse,
- (4) indkomne forslag,
- (5) godkendelse af budget, fastsættelse af kontingent og de i §10 nævnte bidrag,
- (6) valg efter §16 og 19 og
- (7) eventuelt.

- b. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, bortset fra det i § 15 nævnte særlige tilfælde, så ofte bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig, motiveret begæring af mindst 15 andelshavere.

Generalforsamlingen skal i sidstnævnte tilfælde afholdes snarest og senest 14 dage efter begæringens modtagelse.

Dagsordenen for en ekstraordinær generalforsamling, der kan indkaldes med 3 dages varsel, fastsættes af bestyrelsen, dog skal den altid indeholde bestemmelse om valg af dirigenter og angivelse af emne, der skal behandles på generalforsamlingen.

§ 13

Adgang til en generalforsamling har enhver andelshaver, og stemmeberettiget i øvrigt. Hver andel har kun een stemme.

Ved forfald kan en andelshaver lade sig repræsentere ved en anden myndig person med skriftlig fuldmagt og den befuldmægtigede kan udøve den fraværende andelshavers beføjelser på vedkommendes vegne. Hver stemmeberettiget kan kun have een fuldmagt.

§ 14

Generalforsamlingen vælger straks 1 dirigent og 1 hjælpedirigent. Dirigenten leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål til sagernes forhandling og stemmeafgivning. Denne skal ske skriftligt, når det forlanges af bestyrelsen eller 15 andelshavere.

På en generalforsamling kan kun behandles og afgøres de forslag og emner, som har været nævnt i den andelshaverne med indvarslingen meddelte dagsorden, hvilken oplæses af dirigenten ved generalforsamlingens begyndelse.

Dirigenten konstaterer derefter generalforsamlingens lovlighed og beslutnings-dygtighed.

Efter hver generalforsamling skrives et referat, der underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

§ 15

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal. Dog skal altid mindst 1/5 af andelshaverne være til stede.

Vedtagelse af forslag om:

- a. Vedtægtsændring
- b. Optagelse af lån/pantsætning af selskabets faste ejendom kræver at mindst 2/3 af andelshaverne er til stede, og at 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget.

Er der mindre end 2/3 af andelshaverne tilstede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages såfremt 2/3 af de tilstedeværende stemmer for.

Vedtagelse af forslag om:

Salg af foreningens ejendom eller dele deraf kræver at mindst 2/3 af selskabets medlemmer stemmer for forslaget.

Bestyrelsen

§ 16

1. Bestyrelsen varetager indenfor disse loves rammer og under ansvar overfor generalforsamlingen den daglige ledelse af selskabets anliggender og kan antage den fornødne juridiske, tekniske og regnskabskyndige bistand.

Bestyrelsen består af et forpersonskab på 3 medlemmer og 4 bestyrelsesmedlemmer.

2. Ved personvalg gælder følgende regler:

- a. Valget foregår skriftligt.
- b. Ved valg af forpersonskabet gælder, at hvert medlem højst kan afgive et antal stemmer, svarende til antallet af personer, der skal vælges, og kan kun afgive 1 stemme på hver kandidat. De kandidater, som opnår flest stemmer, er valgt.

c. Ved valg i øvrigt gælder, at hvert medlem højst kan afgive et antal stemmer, svarende til antallet af personer, der skal vælges, og kan kun afgive 1 stemme på hver kandidat.

De kandidater, som opnår flest stemmer, er valgt.

d. Ved stemmelighed foretages omvalg, ved stemmelighed igen foretages lodtrækning.

3. Bestyrelsen vælges på den ordinære generalforsamling for et tidsrum af 2 år. 2 medlemmer af forpersonskabet og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges på ulige årstal. 1 medlem af forpersonskabet og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges på lige årstal.

4. Der vælges en suppleant til bestyrelsen gældende for 2 år på hver generalforsamling.

1.-suppleanten er den suppleant, der er på valg på førstkommande ordinære generalforsamling.

Hvis 1. suppleanten er indtrådt i bestyrelsen eller fratrådt, bliver 2. suppleanten ny 1. suppleant, idet det dog samtidig skal sikres, at der altid er valgt 2 suppleanter til bestyrelsen.

Valg af suppleanter foregår efter samme retningslinier som i § 16, stk. 2.

5.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

6. Udtræder et medlem af forpersonskabet i valgperioden, konstitueres et bestyrelsesmedlem som medlem i forpersonskabet indtil næste ordinære generalforsamling. Her vælges et nyt medlem af forpersonskabet indtil næste ordinære forpersonskabs valg.

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, eller konstitueres som medlem af forpersonskabet, indtræder 1. suppleanten i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Her vælges et nyt bestyrelsesmedlem indtil næste ordinære bestyrelsesmedlems valg.

7. Ved kassererskit opslås pladsen ledig. Samtlige ansøgninger forelægges bestyrelsen.

Ansættelsen vedvarer, til den med 3 måneders varsel opsiges enten af kassereren eller bestyrelsen.

Misligholder kassereren regnskabet, kan denne af bestyrelsen opsiges til øjeblikkelig fratrædelse.

Er kassereren andelshaver, kan denne indvælges i bestyrelsen som enhver anden andelshaver, uafhængig af kassererstillingen.

8. Forpersonskabets og kassererens løn, og bestyrelsens diæter fastsættes af den ordinære generalforsamling.

§ 17

Forpersonskabet mødes så ofte behovet er til stede, dog mindst en gang om måneden.

Bestyrelsesmøde afholdes, så ofte 2 personer i bestyrelsen finder det nødvendigt, dog mindst en gang hvert kvartal. Udebliver et bestyrelsesmedlem 2 på hinanden følgende gange fra møderne uden at melde lovligt forfald, betragtes han som udtrådt af bestyrelsen, og der indkaldes en suppleant i hans sted.

Bestyrelsen har ret til, hvis den finder det formålstjenligt, at indkalde en andelshaver til en sags behandling.

Bestyrelsen afgør sagen ved simpelt stemmeflertal. Ved stemmelighed falder forslag/beslutning.

Efter hvert bestyrelsesmøde udarbejder sekretæren et referat, som underskrives af bestyrelsen, og opbevares i andelsselskabets arkiver.

På første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen udpeges en person fra forpersonskabet til at repræsentere selskabet i forbindelse med retssager. Selskabet tegnes i øvrigt af samme person fra forpersonskabet i forbindelse med 2 andre bestyrelsesmedlemmer. Dette gælder også ved køb og salg af fast ejendom, pantsætning og lignende, når generalforsamlingsbeslutning foreligger med hensyn til pågældende disposition, jævnfør § 15.

§ 18

Kassereren fører et omhyggeligt regnskab og forestår opkrævningen af kontingent m.v., ligesom han besørger de løbende udgifter.

På første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen udpeges en person fra forpersonskabet til at godkende regningskrav.

Regningskrav skal være godkendt af den i forpersonskabet, som er udpeget til det, inden udbetalingen finder sted.

Med undtagelse af en kontant beholdning til løbende udgifter, skal selskabets midler indsættes på bankbog i en anerkendt bank eller sparekasse med påtegningen, at hævnningen kun kan ske af kassereren (i dennes forfald, en fra forpersonskabet) med et bestyrelsesmedlems underskrift i forening.

Selskabets regnskabsår går fra 1. januar til 31. december.

§ 19

På den ordinære generalforsamling vælges 2 kritiske revisorer samt 2 revisorsuppleanter for et tidsrum af 2 år. 1 revisor og 1 revisorsuppleant vælges på ulige årstal. 1 revisor og 1 revisorsuppleant vælges på lige årstal. Kassereren affatter regnskabet, der skal bestå af kasseregnskab, artsopdelt resultatopgørelse samt balance. Revisorerne skal senest 31. januar revidere regnskaberne og forvisse sig om, at de opførte aktiver er til stede. Det reviderede regnskab forsynes med påtegning om revisionen og skal tilstilles medlemmerne skriftligt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 20

Hvis selskabet opløses, deles dets formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til hver andels størrelse.

Birkevangs Regulativ

1. Benyttelse, hegn, have og sti

Parcellerne skal af andelshaverne benyttes til bolig- eller sommerhusformål.

Andelshaverne har pligt til at holde deres haver ryddelige, således at der ikke opstår fare for rotter.

Derudover skal vejareal holdes fri for planter, som virker ødelæggende for asfalten.

Alle hegn skal beskæres, således at den oprindelige vejbredde på 4 meter bibeholdes, derudover skal der sikres en frihøjde på 3,80 m. Ligeledes af hensyn til vejbredden skal alle nye hegn ud mod Birkevangs fællesareal opsættes efter aftale med bestyrelsen.

Spørgsmål om træer, hvis størrelse er til gene for de omkringboende, kan forelægges bestyrelsen til afgørelse.

Andelshaverne har snekastnings- og grusningspligt ud for deres parceller.

Hvad hegn mod naboskel angår, er hegnsloven gældende. Hvor særlige forhold (f.eks. lysforhold) taler for det, kan en nabo forlange et nyetableret hegns højde til maksimalt at være 1,5 m. eller at et levende hegn nedklippes til denne højde.

Aflæsset materiale må ikke henligge på vejene, der i øvrigt altid skal være farbare af hensyn til ambulancer, læger, tankvogne m.v.

Hvor der findes grund til påtale i medfør af pkt. 1, anmodes den pågældende andelshaver om at få de konstaterede mangler bragt i orden inden for en frist af maksimalt 1 måned. I modsat fald udføres arbejdet efter henvendelse til andelshaveren, af foreningen for andelshavers regning.

2. Byggeri

Ved enhver form for nybygning, tilbygning eller ombygning er hver enkelt andelshaver pligtig til at overholde eksisterende byggelovgivning med de ændringer der fremgår af den for området gældende lokalplan, samt nærværende regulativbestemmelser. Det er andelshaverens pligt ifm byggesagsbehandlingen, at oplyse om evt. konflikter med eksisterende regler. Det er andelsselskabets ansvar at tilse, at Birkevangs regulativ er overholdt.

De regler om afstand til naboskel og skel mod vej, som findes i BR08 (bygningsreglement) og lokalplan 192 gælder også for Birkevangs lodskel, (dvs. 2,50 m til naboskel og 2 m til vejskel).

Ingen del af bygningen, bortset fra skorstenen, må overstige 6,20 m. målt fra terræn.

Terrænnivellering må maksimalt være plus/minus 15 cm.

Mod skel må bebyggelsens højde ikke være over 1,4 x afstanden til skel. Dog kan der ved bebyggelse af max 4,6 meter i højden undtages for denne regel hvad gavltrekanter angår.

Der må bygges med en ubrudt taghældning på maksimalt 50°.

Bygges der med udnyttet tagetage må tagudhængen incl. tagrende ikke overstige 50 cm.

Der må ikke etableres terrasser højere end 30 cm. over niveau - ej heller må der bygges balkoner.

Ethvert andragende om byggeri eller andet arbejde, der kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, kan kun indsendes til den pågældende myndighed af bestyrelsen.

3. Småbygninger

Alle småbygninger, både over og under 10 m², må opføres i eller nærmere mod naboskel end 2,5 m, når højden i naboskel højst er 1,8 m over terræn. Fra naboskel og indtil 2,5 m fra naboskel må højden ikke overstige en jævn stigning fra 1,8 m til 2,5 m. Dog må åbne carporte - dvs. åbne på 3 sider, heraf en mod nabo, være op til 2,20 m høje.

Alle småbygninger skal anmeldes til kommunen ved fuldmagt fra bestyrelsen.

4. Vandafledning

Regnvand bortledes i videst muligt omfang ved nedsivning, jvf. Dansk Ingeniørforenings "Norm for mindre afløbsanlæg med nedsivning" herom.

5. Husdyr

Det er tilladt andelshaverne at holde husdyr, forudsat at myndighedernes betingelser herfor er opfyldt, samt at husdyrholdet ikke bliver til gene for de omkringboende. Overalt på Birkevangs område skal hunde føres i snor. Det påhviler husdyrrejereren straks at fjerne dyrets efterladenskaber fra andelsselskabets veje og stier.

6. Trafik

Langsom cykel-, knallert- og motorkørsel (max. 15 km. i timen) er tilladt, men skal altid underordnes den gående trafik. Al uvedkommende kørsel - herunder gennemkørsel - er forbudt. Parkering må kun finde sted på parkeringspladsen eller på brugsparcellen.

Det er ikke tilladt at opmagasinere trailere, campingvogne, trækvogne og andre ”køretøjer” uden selvstændig motorkraft på parkeringspladsen. Disse henvises til egen parcel.

7. Vand

Det er kun tilladt at anvende soppe- og svømmebassiner, når disses indhold ikke overstiger 100 liter.

Al havevanding er forbudt i sommerhalvåret (maj - september) fra midnat til kl. 5.00 og kl. 10.00 - 19.00.

Græsplæner må ikke vandes. Al havevanding med sprinklere er forbudt.

Herudover påhviler det andelshaverne at påse at alle vandinstallationer er absolut tætte.

8. Afbrænding

Der er forbud imod at afbrænde miljøfarligt brændsel i brændeovne o.lign. Ved miljøfarligt brændsel forstås bl.a.: Imprægneret træ, malet og behandlet træ, savsmuld, affald og plast.

På grund af brandfaren er det forbudt at afbrænde haveaffald o.lign. Foreningen henviser til haveaffaldsordningen.