

Andelsboligforeningens vedtægter

STIFTELSESOVERENSKOMST

År 1981, den 17. juni er undertegnede lejere i ejendommen matr.nr. 1152 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Sønder Boulevard 76 / Sankelmarksgade 21, København V, enedes om at stifte en andelsboligforening på grundlag af nedenstående

VEDTÆGTER for ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sønder Boulevard 76 / Sankelmarksgade 21

Navn, hjemsted, formål:

§ 1.

Foreningens navn er " Andelsboligforeningen Sdr. Boulevard 76 / Sankelmarksgade 21 ". Dens hjemsted er København Kommune.

Dens formål er at erhverve og drive ejendommen matr.nr. 1152 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Sdr. Boulevard 76 / Sankelmarksgade 21, København V.

Medlemmer:

§ 2.

Som medlemmer kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemsskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning

Generalforsamlingen afgør, om lejerne af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.

Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 3.

For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til måneders boligafgift. Indskuddet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modsvare, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at

indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

Medlemmerne hæfter kun personligt solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forhold herom. I øvrigt hæfter de for forenings forpligtigelse alene med deres foreningstilskud, der indgår i forenings formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, pkt. 1, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed indtrådt i forpligtelsen.

§ 5.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

§ 6.

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20.

For andelene udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale:

§ 7.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftiften og de øvrige vilkår angives. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaftgift:

§ 8.

Boligaftgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse:

§ 9.

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Forandringer:

§ 10.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.

Udlejning:

§ 11.

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i sammen omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Husorden:

§ 12.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrforhold.

Overdragelse af andelen:

§ 13.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge. Idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 19 og 20.

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person med hvem han er beslægtet i lige op – eller nedstigende linie, ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, der dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2b og c nævnte ventelister. Er der oprettet en venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

Overdragelsessum:

§ 14

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i forenings formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelsen af foreningens formue ansætte ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende

værdier:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c) Ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsomvurdering med tillæg af værdien af forbedringer der er udført på ejendommen efter vurderingen, og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procent tillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selv om en højere pris kunne opnås.

Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Værdien af fordringer i lejligheden ansættes til at anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Erhververen kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for lån til dækning af prisen med fradrag af et beløb svarende til samme procentuelle del af andelens nuværende værdi, som overdragerens kontante udbetaling udgjorde af værdien, da han erhvervede andelen. Lånet eller garantien ydes til den del af beløbet, der overstiger 20.000 kroner samt 80 pct. af resten. Lånet forrentes med sædvanlig bankrente: det afdrages over 10 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse med renter og afdrag på lånet eller det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift.

§ 15.

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og 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. Såfremt parterne ikke kan blive enige om dette, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden 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 fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han derved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden:

§ 16.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsforeningens vedtægter til køberen samt andelsforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgere skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller

kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden tre uger efter aftalens forlæggelse for bestyrelsen.

Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger hvad der er tilladt.

Overdragessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for sine tilgodehavender udbetaler resten 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. Såfremt afregning sker inde fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest tre uger efter overtagelsen

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Såfremt køber forlanger prisnedsættelse for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 17.

Har andelshaveren ikke inden tre måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

§ 18.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald:

§ 19.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskabet og beboelsen, har han ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde fælles husstand med andelshaveren og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op – eller nedstigende linie § 13 stk. 1 og § 16 finder anvendelse tilsvarende.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse:

§ 20.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 13.

Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse:

§ 21.

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andel.

Eksklusion:

§ 22.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans 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 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, efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 17.

Generalforsamlingen:

§ 23.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts –og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag

5) Valg til bestyrelse

6) Valg af administrator

7) Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt 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.

Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem.

§ 25.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen, hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller ved foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele, tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal. Uanset hvor mange der er mødt.

§ 26.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen:

§ 27.

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

§ 28.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to

bestyrelsesmedlemmer dog kun eet år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre en 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.

§ 29.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen 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.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans frafald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når eet medlem af bestyrelsen begærer det.

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

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision:

§ 32.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsteknik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelenes forventede værdistigning indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 33.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet: revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning:

§ 34.

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden dels den resterende formue ellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget den 17. juni 1981.

I bestyrelsen er indvalgt:

Tom Steinov, Formand
Benny Hansen, Bestyrelsesmedlem
Erik Bisgaard Madsen, Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen bemyndiges til at tegne foreningen i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen og herunder optage kassekredit og foretage den nødvendige pantsætning af ejendommen til sikring heraf og i øvrigt underskrive alle dokumenter i forbindelse med ejendoms købet.

Således vedtaget af:

Hans R. Johansen, Sankelmarksgade 21, 4. Tv.
Inge Kilerich , ----- " -----
M. K. Dalki, Sankelmarksgade 21, St., Tv.
Gunnar Mulvad, Sdr. Boulevard 76, 2., Tv.
B. Damgaard-Madsen, ----- " -----
Benny Hansen, Sankelmarksgade 21, 2., Th.
Tina Julin, Sdr. Boulevard 76, 5., Tv.
Henrik Julin, ----- " -----
Jenny Madsen, Sankelmarksgade 21, 3., Th.
K. B. Jensen, Sankelmarksgade 21, 3. Tv.
Helga Andersen, Sankelmarksgade 21, 4. Th.
Ebbe Christensen. Sdr. Boulevard 4. th.
Tom Steinov, Sdr. Boulevard 3, Tv.
Aase Jensen, Sdr. Boulevard 76, 3. Th.
John Jensen, Sdr. Boulevard 76, 3. Th.
Linda Kellam, Sdr. Boulevard 76, 3. Tv.
Erik Carlsen, Sdr. Boulevard 76, 4. Tv.
J. Kristensen, Sankelmarksgade 21, 5.
Henning Danielsen, Sdr. Boulevard
Kaj Jensen, Sdr. Boulevard 76
Erik Bisgaard-Madsen, Sdr. Boulevard 76, 2. Th.
for Helle Jørgensen og Karin Breese-Hansen, Sdr. Boulevard 76, 1. Th.
Else Nielsen. Sdr. Boulevard 76, 5. Th.
Poul Østergaard, Sankelmarksgade 21, 1. Th.
Claus B. Petersen, Sankelmarksgade 21, 5. Th.