

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
SUNDBYVESTER

§ 1.

Navn

Foreningens navn er andelsboligforeningen "SUNDBYVESTER".

§ 2.

Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1767 og 1768, Sundbyvester Kvarter.

Hjemsted

Foreningens hjemsted er København.

§ 3.

Medlemmer

Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller forretning i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Indmeldelsen er bindende, og udmeldelse kan kun ske med bestyrelsens samtykke, der normalt kun kan gives, når et nyt medlem samtidig overtager den pågældendes rettigheder og forpligtelser, jf. § 6, stk. 2.

Stk. 3. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort pantkøber. 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 opfylder kravene i § 3 stk. 1. 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 § 9, idet foreningens er berettiget til at fradrage sædvanlige salgsomkostninger, herunder evt. mæglersalær forud for kreditor.

Stk. 4. Funktionærer ved ejendommens drift, som har tjenestebolig, kan dog ikke optages.

§ 4.

Andelen

Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, et beløb svarende til 6 måneders hidtidig leje, heri medregnet hvad der ved stiftelsen indestår som depot eller forudbetaling.

§ 5.

Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 10 godkendes for andel og lejlighed. Herudover skal der af senere indtrædende og også ved overtagelse af andel indbetales 3 måneders boligafgift som depositum.

§ 6.

Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

Stk. 2. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter § 6, stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden til uændret leje og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 3. Medlemmerne er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andel. Andelen er det oprindelige indskud med tillæg af de forhøjelser, der er erlagt i henhold til vedtagelse herom. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtelser over for denne.

§ 7.

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

Stk. 2. Andelen i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan efter 31. januar 2005 ikke ydes garanti/kautions for en andelshavers lån, og der kan ikke noteres transport i et tilgodehavende efter et salg, som endnu ikke er aftalt. En andelshaver kan i en salgssituation skriftligt give tilladelse til, at afregning efter salg udbetales til en anden (betalingsfuldmagt). Andelen kan kun overdrages til en person, som samtidig får bolig eller forretning mv. i foreningens ejendom, og kun på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 8-10, bortset fra tvangssalg og tvangsauktion.

Stk. 3. Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer andelsbeviset, kan der for andelshaverens regning udstedes et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 8.

Overdragelse af andelen

Ægtefælle skal ved dødsfald være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet og til beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, selv om de bor andetsteds samt til personer, som af lejlighedens seneste indehaver over for bestyrelsen er anmeldt skriftligt som berettiget til andel og bolig ved indehaverens død, hvis den pågældende overtager boligen i boet og opfylder de almindelige gældende betingelser for boligret til lejligheden.

Stk. 3. Den efterladte ægtefælle skal være berettiget til at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed, idet vilkårene for overtagelsen, herunder prisen for overtagelsen af andelen, skal godkendes af bestyrelsen, jf. dog § 9, stk. 2.

Stk. 4. Ved ophævelse af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der bevarer retten til boligen.

Stk. 5. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen fra dødsfaldet.

Stk. 6. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavender mv. afregnes til boet i overensstemmelse med reglerne i § 9.

§ 9.

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, hvorved medlemskab af foreningen ophører, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale i overensstemmelse med reglerne i stk. 2.

Stk. 2. Overdrages der ikke til beslægtede i lige nedstigende linie eller i forbindelse med bytte af bolig, skal indtegnede på venteliste have fortrinsret. Indstillingsretten til den lejlighed, som bliver ledig, når en andelshaver fra den interne venteliste flytter rundt, overgår til bestyrelsen til salg via ventelisterne.

Stk. 3. Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af tilgodehavender samt for mangeludbedring og for refusion af udgifter til forespørgsel i Andelsboligbogen og 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 foreningen i henhold til loven har kautioneret for, og dernæst til eventuelle pant- og udlægshavere og endeligt til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5. Foreningen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder for efterbetaling af varmeudgifter og lignende samt for eventuelle krav i anledning af mangler i lejligheden ved overtagelsen.

Stk. 6. Har en andelshaver ikke inden tre måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

Stk. 7. For forretningslokaler kan ved afståelse ydes sædvanlig goodwill.

§ 10.

Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejligheden tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra boligafgiften og opgørelsen af foreningens formue fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 2. Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Stk. 3. Ved enhver overdragelse indhenter sælger et vvs-eftersyn ved en autoriseret vvs-installatør, evt. udpeget af andelsboligforeningens bestyrelse. Sælger afholder udgiften hertil. Alle mangler i henhold til dette eftersyn skal udbedres af sælger, for dennes regning, inden overdragelsen.

§ 11.

Boligaftale

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet, tjener sædvanlig lejekontrakt som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

Stk. 2. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til panthavernes ret, jf. § 20, stk. 2.

Stk. 3. Bestyrelsen træffer i samråd med administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende, skal medtages i aftalen.

§ 11a.

Fremleje

En andelshaver er kun berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som alene kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af studieophold eller midlertidig forflyttelse for en begrænset periode på højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren, med mindre der er objektive grunde til ikke at godkende denne. Andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give bestyrelsen kopi af fremlejeaftalen. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Efter endt fremlejeperiode skal en andelshaver have beboet lejligheden i mindst 1 år for at opnå tilladelse til ny fremleje.

En andelshaver i en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give bestyrelsen kopi af fremlejeaftalen.

§ 12.

Vedligeholdelse

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.

Stk. 2. Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden påhviler andelshaverne.

Stk. 3. Hvis en lejligheds 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 hæves med 3 måneders varsel. Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 9 fastsat.

§ 13.

Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden afleveres i normal forsvarlig stand.

Stk. 2. Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages. Når arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem, jf. § 9, stk. 4.

§ 14.

Misligholdelse

Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller med ydelsen på et lån, som foreningen i henhold til loven har kationeret for, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til

de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

Stk. 2. 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.

§ 15.

Anke

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 3, stk. 2, § 8, stk. 3, § 9, stk. 3 og 4, § 10, § 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkomende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 16.

Administrationen

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Valget sker for 2 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel, jf. dog § 20, stk. 3.

Stk. 2. Administrator er befuldægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Stk. 3. Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

§ 17.

Revision og regnskab

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1.april til den 31.marts, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

Stk. 2. Efter at fornødne henlæggelser er foretaget, kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

§ 18.

Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 15.juni.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt, jf. reglerne i § 23 om digital kommunikation, med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Stk. 4. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Overskuddets fordeling.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Evt. valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

§ 19.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk. 2. Den ekstraordinære generalforsamling afholdes inden 1 måned efter, at det i stk. 1 omhandlede forlangende er indgivet.

§ 20.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Forslag om foreningens opløsning eller en forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7, stk. 2, i § 8 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Stk. 3. Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes eller administrator skiftes.

Stk. 4. Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til 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 mødt.

Stk. 5. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til formanden senest 8 dage inden generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der ønskes offentliggjort af bestyrelsen, skal dog være formanden i hænde senest den 1. maj. Offentliggørelse af forslag kan ske, jf. § 23.

§ 21.

Bestyrelsen

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der vælges af generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer for 2 år ad gangen.

Stk. 2. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Der konstitueres altid

en næstformand og en sekretær, således at bestyrelsen er tegningsberettiget.

Generalforsamlingen vælger desuden en suppleant.

Stk. 3. Første gang vælges formand, sekretær og et yderligere medlem for 2 år, næstformand, et medlem og suppleanten for 1 år.

Stk. 4. Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.

Stk. 5. I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.

Stk. 6. Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til fyring, rengøring osv. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

Stk. 7. Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

Stk. 8. I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

Stk. 9. 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. 10. Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

Stk. 11. Bestyrelsen er bemyndiget til at beslutte og lade gennemføre pantsætning af foreningens ejendom i forbindelse med omlægning af eksisterende lån, såfremt det måtte vise sig fordelagtigt for foreningen i form af nedsættelse af den årlige ydelse eller lånets løbetid. Der kan kun omlægges til lån med afdragsbetaling og løbetid maksimalt 30 år.

§ 22.

Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 22 a.

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.

§ 23.

Digital kommunikation

Stk. 1. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan ved opslag eller i korrespon-

dancen med andelshaveren henviser til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse.

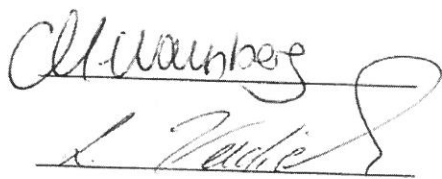
Stk. 3. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

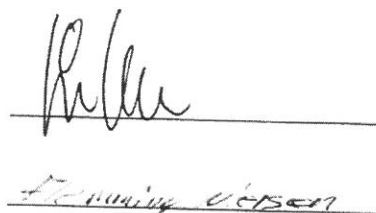
Stk. 4. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med sædvanlig post til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom.

Stk. 5. Foreningen (bestyrelsen eller administratoren) og andelshavere er, uanset stk. 1-4, altid berettiget til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med almindelig post.

§ 24.

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





Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15. januar 1969 med senere ændringer.
Seneste ændring er fra foreningens ekstraordinære generalforsamling den 14. marts 2022.