

Vedtægter for Andelsboligforeningen Skjalm Hvide

Indhold:

Side 1	Indholdsfortegnelse
Side 2-14	Vedtægter for Andelsboligforeningen Skjalm Hvide
Side 15-17	Bilag 1a og 1b til vedtægterne
Side 18-19	Ordensregler for AB Skjalm Hvide
Side 20-21	Ordensreglement for Gårdlauget Boulevarden

Navn og hjemsted

§ 1.

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Skjalm Hvide.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

Formål

§ 2.

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 648 Udenbys Vester Kvarter.

Medlemmer

§ 3.

- 3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger den af bestyrelsen fastsatte salgspris. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11.

Indskud

§ 4.

- 4.1 Indskud udgør et beløb, som dette er fastsat ved andelsboligforeningens stiftelse. For sammenlagte lejligheder udgør indskuddet summen af de sammenlagte lejligheders oprindelige indskud.
- 4.2 Indskuddet er betalt kontant.
- 4.3 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

Hæftelse

§ 5.

- 5.1 Medlemmerne hæfter alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende.

Andel

§ 6.

- 6.1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i samme forhold, som efter hvilket et likvidationsprovenu fordeles.
- 6.2 Andelen i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
- 6.4 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.

Boligaftale

§ 7.

- 7.1 Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 8.

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen. Det skal være det ledende synspunkt, at medlemmernes lejligheder regnes for lige gode, hvorfor boligafgiften baseres på en ensartet kvadratmeterpris.
- 8.2 Den månedlige boligafgift kan af bestyrelsen forhøjes med indtil 10 % af boligafgiften i det foregående regnskabsårs sidste måned, når forhøjelsen forelægges til godkendelse på førstkommende generalforsamling.

Vedligeholdelse

§ 9.

- 9.1 Andelshaveren har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.2 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Forandringer

§ 10.

- 10.1 Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter boliglovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.
- 10.2 Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Fremleje

§ 11.

- 11.1 En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Husorden

§ 12.

- 12.1 Husdyrhold er forbudt.
- 12.2 Det er tilladt at holde fugle og/eller fisk, såfremt det sker uden gene for øvrige medlemmer.

Overdragelse

§ 13.

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:
- 1) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller et barn, sine forældre eller en af sine søskende.
 - 2) Andre andelshavere efter anciennitet som beboere i ejendommen. Fortrinsret i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres.
 - 3) Nuværende andelshaveres børn efter forældrenes anciennitet som andelshavere.
 - 4) Andre personer optaget på venteliste efter anbefaling af et medlem af andelsboligforeningen efter anciennitet på ventelisten.
 - 5) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 13.3 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, overdrager bestyrelsen lejligheden efter bestemmelserne i § 13, stk. 1 og 2 samt §§ 14 og 15.

Pris

§ 14.

14.1 Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- 1) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under hensyntagen til handelsværdien 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.
- 2) Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- 3) Bestyrelsen fastsætter et beløb, der ikke kan overstige 2 % af andelsværdien, til dækning af omkostningerne i forbindelse med syn af lejligheden samt udfærdigelse af de nødvendige dokumenter i forbindelse med overdragelsen..
- 4) Værdien af inventar fastsættes under hensyn tagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventaret.
- 5) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.

14.2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

14.3 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 vedligeholdelse, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrun-

des. 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 herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 15.

- 15.1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.3 Overdragessummen skal indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til frigivelse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedsindehavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.4 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- 15.5 Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstandard eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet 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.

Garanti for lån

§ 16.

- 16.1 I tilfælde af, at 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 restancen 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 § 20 om eksklusion.
- 16.2 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 rente af nævnte beløb.

Dødsfald

§ 17.

- 17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til forældre, børn og søskende. Erhververen skal i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

- 17.3 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, overdrager bestyrelsen lejligheden i henhold til bestemmelserne i §§ 13, 14 og 15.

Samlivsophævelse

§ 18.

- 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 18.2 Såfremt det er den oprindelige andelshaver, der efter egen bestemmelse fraflytter boligen, vil en ny bolig i foreningen ikke kunne erhverves efter § 13 stk. 2 nr. 3.

Opsigelse

§ 19.

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

Eksklusion

§ 20.

- 20.1 Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold til de, der efter lejlovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.
- 20.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i §§ 13, 14 og 15.

Generalforsamling

§ 21.

- 21.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest i marts måned med følgende dagsorden:
- 1) Bestyrelsens beretning.
 - 2) Forelæggelse af det reviderede regnskab og status samt bestyrelsens budgetforslag.
 - 3) Forslag fra medlemmer.
 - 4) Forslag fra bestyrelse.
 - 5) Valg af bestyrelse og suppleanter.
 - 6) Valg af revisor.
 - 7) Eventuelt.
- 21.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/5 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse mv.

§ 22.

- 22.1 Generalforsamlingen indkaldes ved skriftlig meddelelse til medlemmerne med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 22.2 I indkaldelsen anføres en dato inden hvilken forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde. Dagsorden, budget og regnskab vil herefter blive omdelt til foreningens medlemmer.
- 22.3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamling, såfremt det er optaget på dagsordenen, og andelshaverne har modtaget denne senest 4 dage før generalforsamlingen.
- 22.4 Stemme- og taleret på generalforsamlingen har ethvert medlem, der ikke er i ulovlig restance eller et medlems ægtefælle/samlever. Revisor har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- 22.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et andet medlem. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 23.

- 23.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/6 af foreningens medlemmer være til stede.
- 23.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, 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 på generalforsamlingen, 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.
- 23.3 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal af mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Dirigent mv.

§ 24.

- 24.1 Generalforsamlingen vælger sin dirigent og referent.
- 24.2 Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af bestyrelsen, dirigenten og referenten.

Bestyrelse

§ 25.

- 25.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af for-
eningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 26.

- 26.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. For-
mand samt kasserer vælges direkte. Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv. Gene-
ralforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- 26.2 Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægte-
fæller, når de har beboet lejligheden i 2 år. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant
kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 26.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. På hver ordinær generalforsam-
ling afgår skiftevis to og tre bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsessuppleanter vælges
for et år ad gangen.
- 26.4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i be-
styrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af besty-
relsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling
til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i
stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder

§ 27.

- 27.1 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.
- 27.2 Der skrives protokollat af bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele besty-
relsen.
- 27.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 28.

28.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre medlemmer i forening.

Administration

§ 29.

29.1 Foreningen administreres af bestyrelsen ved formanden og kassereren.

29.2 Foreningens kassebeholdning hos kassereren må almindeligvis ikke overstige kr. 10.000.

29.3 Kassereren skal modtage alle indbetalinger og efter anvisning af formanden subsidiært næstformanden foretage alle udbetalinger og overførsler til bank og girokonto.

29.4 Boligafgiften erlægges kontant i bank eller via postgiro efter bestyrelsens bestemmelse.

29.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionforsikring.

Regnskab

§ 30.

30.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af den samlede bestyrelse. Regnskabsåret er kalenderåret.

30.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet foreslår bestyrelsen generalforsamlingen den andelsværdi, der skal være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Revision

§ 31.

31.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab. Revisor skal føre revisionsprotokol, som tilsendes formanden. Revisionsprotokollen forelægges bestyrelsen.

§ 32.

- 32.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt budgetforslaget uddeles til medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Opløsning

§ 33.

- 33.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 33.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af foreningens gæld, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer således:
- 1) De første kr. 3.051.450 af foreningens formue deles mellem de enkelte andelshavere efter forholdstal i overensstemmelse med opgørelsen af andele pr. 31.12.1986 jf. disse vedtægters bilag 1.
 - 2) I det omfang foreningens formue måtte overstige kr. 3.051.450 deles mellem de enkelte andelshavere i forhold til de enkelte andelshaveres lejligheders areal, jf. disse vedtægters bilag 1.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 29.11.1988 samt ændret på efterfølgende generalforsamlinger, senest den 2.5.2005.

Poul Hansen Ole Svane Hansen Allan Kristensen Grete Enggaard Lene Mau Jensen