

V E D T Æ G T E R

F O R

A N D E L S B O L I G F O R E N I N G E N

S U N D B Y G Å R D

§ 1.

Navn

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Sundbygård.

§ 2.

Formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 3492-3499, Sundbyøster i København.

Hjemsted

Dens hjemsted er København.

§ 3.

Medlemmerne

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

§ 4.

Andelen

Andelen udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, den husleje, der er forudbetalt, når foreningen erhverver ejendommen, dog højst forudbetaling for 6 uger, og det beløb der samme dag er henlagt for den pågældende til vedligeholdelse, jf. lejelovens § 78.

§ 5.

Udgået, jf. beslutning på ordinær generalforsamling den 31.marts 1992.

§ 6.

Formue - hæftelse

Medlemmerne hæfter alene med deres andel for forpligtelser, foreningen vedrørende. De er lodtagne i foreningens formue med en del, svarende til lejlighedernes størrelse, jf. § 9. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning mod forpligtelser over for denne.

Et udtrædende medlem eller hans bo hæfter for samtlige forpligtelser, herunder for boligafgift, indtil pågældende lejlighed er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår godkendt af bestyrelsen. Dette medfører, at et medlem ikke kan opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men alene kan udtræde efter reglerne om overdragelse af andel.

§ 7.

Andelsbevis

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

Andelen i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan efter 31. januar 2005 ikke ydes garanti/kaution 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 salget udbetales til en anden (betalingsfuldmagt). Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 8 - 10, bortset fra tvangssalg og tvangsauktion.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningens medlemsprotokol. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 8.

Dødsfald

Ægtefællen skal altid være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden, hvis dette ønskes.

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, eller til livsarvinger, også selv om disse bor andetsteds, hvis pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige, gældende betingelser for overtagelse af lejligheden.

Den efterladte ægtefælle - men ikke andre - 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.

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

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overdragelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder overtagesgebyr og for istandsættelse, afregnes til boet.

§ 9.

Indstillingsret

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed. Dog skal andelshaveren have beboet lejligheden mindst ét år, førend indstillingsret opnås, og hvis denne betingelse ikke er opfyldt, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, jf. foreningens ventelister. Hvis en andelshaver ikke ønsker at benytte sin indstillingsret, skal en 2-værelses eller mindre lejlighed tilbydes:

1. Naboledighed til sammenlægning efter gældende regler for sammenlægning.
2. Foreningens venteliste.

Ved fraflytning af en 2 1/2-værelses eller større lejlighed skal denne først tilbydes:

1. Børn af andelshaveren.
2. En byttepartner internt i foreningen, hvad enten byttepartneren har en andelslejlighed på 2 1/2 værelse eller større, eller en mindre lejlighed.
3. Andelshavere, der er indtegnet på foreningens venteliste til en større lejlighed.

Indstillingsretten til den derefter ledigblevne lejlighed tilkommer den andelshaver, der fraflytter ejendommen.

Hvis ingen af ovennævnte ønsker at overtage lejligheden, har den fraflyttende andelshaver selv indstillingsretten, jf. § 9, stk. 1.

Andelsværdien

Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejligheden tilkommende del af foreningens formue, samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra bruttoarealet, og ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med eventuelle reguleringer, og med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen. Andelsværdien fastsættes af generalforsamlingen og er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere værdi. På den ordinære generalforsamling sker fastsættelsen i forbindelse med forelæggelse af årsregnskabet, der i note oplyser andelsværdien. Den nye andelshaver og de for overtagelsen aftalte vilkår skal godkendes af bestyrelsen, og den pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for 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. 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.

§ 10.

Overtagelsesgebyr

Ved overtagelse af andelen erlægger overdrager et gebyr til foreningen på 1 % af andelsværdien. Gebyret indgår i foreningens reservefond.

§ 11.

Boligaftale

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v.

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

§ 12.

Vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler andelshaveren. Den udvendige vedligeholdelse af ejendommen påhviler foreningen. På hvert års generalforsamling fastsættes et beløb, der skal afsættes til udvendig vedligeholdelse, idet dette beløb reserveres i det omfang, det findes rimeligt. Dog kan generalforsamlingen beslutte, at enkelte opgaver skal udføres af andelshaveren selv.

Vedligeholdelsesudvalg

På generalforsamlingen vælges et vedligeholdelsesudvalg på 3 medlemmer samt 1 suppleant. Udvalget har til opgave at påse, at ejendommens og lejlighedernes vedligeholdelse er forsvarlig, og at foretage skøn over fornøden vedligeholdelse, når en lejlighed skifter beboer, samt at hjælpe bestyrelsen med råd angående udvendig vedligeholdelse m.v.

Besigtigelse

Vedligeholdelsesudvalget har efter anmeldelse ret til at besigtige lejlighederne.

Hvis et medlem af vedligeholdelsesudvalget i årets løb fratræder eller forhindres i at fungere, tiltræder suppleanten.

§ 13.

Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes kan bestyrelsen efter vedligeholdelsesudvalgets indstilling 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 § 8 og 9, sidste stykke fastsat.

§ 14.

Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem skal lejligheden være i almindelig forsvarlig vedligeholdelsesstand.

Vedligeholdelsesudvalget besigtiger lejligheden og fastsætter efter sit skøn, om der er mangler. Ved mangler fastsættes eventuelt et prisnedslag, eller det fastsættes, hvad der skal foretages. Prisnedslaget eller udgiften til det foretagne dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem.

§ 15.

Medlemskabets ophør

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

Såfremt det ikke drejer sig om restancer, hvor bestyrelsens afgørelse er endelig, kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

§ 16.

Anke

Vedligeholdelsesudvalgets og bestyrelsens beslutninger i henhold til § 13 og § 15, dog undtaget restance spørgsmål, kan indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen.

§ 17.

Administration

Foreningen antager en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske forvaltning. Indsættelsen sker for to år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb.

Bestyrelsen træffer sammen med administratoren bestemmelse om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

I øvrigt rådfører administrator sig med bestyrelsen om de spørgsmål, der opstår med hensyn til administrationen.

§ 18.

Revision og regnskab

Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til sammen med en af generalforsamlingen valgt revisor at revidere foreningens og administrators regnskab.

Regnskabsåret følger kalenderåret, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne på ejendommen 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

Reservefond

Af indkomsten skal hvert år efter at alle årets driftsudgifter er afholdt, hensættes et passende beløb til reservefonden, idet en så stor del af denne fond som mulig, skal være disponibel til udbetaling af forfaldne pantebreve.

Overskud

Af det overskydende hensættes hvert år et beløb til udvendig vedligeholdelse, og det, der herudover måtte være til disposition, kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til nedsættelse af boligafgift eller til ethvert andet efter generalforsamlingens skøn passende formål.

§ 19.

Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts måned med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Protokol og beretning, herunder beretning vedrørende gårdlauget.
3. Regnskab med revisors påtegning, herunder regnskab og budget for Gårdlauget Sundbygård.
4. Overskuddets fordeling.
5. Forslag. Herunder forslag vedrørende gårdlauget.
6. Valg af bestyrelse henholdsvis til andelsboligforening og gårdlaug.

7. Valg af 2 interne revisorer og 1 revisorsuppleant.
8. Eventuelt valg af administrator for andelsboligforening og gårdlaug.
9. Valg af vedligeholdelsesudvalg.
10. Eventuelt.

§ 20.

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 50 medlemmer af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftlig med samme varsel som ordinær generalforsamling.

§ 21.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning.

Forslag om foreningens opløsning eller om forandring i foreningens vedtægter kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede, og med mindst 3/4 flertal af de fremmødte.

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

Forslag

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være afleveret til bestyrelsen i overensstemmelse med den i indkaldelsen angivne tidsfrist.

Fuldmagt

En andelshaver kan give fuldmagt til en anden andelshaver til at møde og stemme for sig på en generalforsamling. En andelshaver kan dog højst overdrages én fuldmagt.

§ 22.

Bestyrelse

Foreningens daglige virksomhed ledes af en bestyrelse, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Bestyrelsen består af formand, næstformand, sekretær og 2 bestyrelsesmedlemmer. I lige år vælges formand og sekretær, i ulige år vælges næstformand og 2 bestyrelsesmedlemmer. Suppleanten vælges hvert år.

Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden. I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.

Vicevært

Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til rengøring m.v. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

§ 23.

Protokol

Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren, dog at salg eller pantsætning af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med den samlede bestyrelses og administrators underskrift.

Venteliste

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.

Boligkontrakt

Boligkontrakt med medlemmerne underskrives af bestyrelsen og af det pågældende medlem.

§ 24.

Bestyrelsen holder møde en gang hver måned og i øvrigt når formanden eller to medlemmer indkalder til møde.

Administrator deltager almindeligvis i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 14. februar 1958 med senere ændringer, senest på generalforsamlingen den 17. marts 2009.