

Andelsboligforeningen AST

Bellahøjvej 142 kontor - 2720 Vanløse - Tlf 38 600 404 - Fax 38 608 404

Kontortid: Mandag - fredag kl.: 8:00 - 9:00. Mandag også kl.: 17:00 - 18:00. AST@mail.tele.dk.

Administrator: Advokat Ole Fischer - Frederikssundsvej 159 - 2700 Brønshøj - Tlf: 3828 4312 - Fax: 3828 6712

VEDTÆGTER

for

Andelsboligforeningen Anneberghus - Sandbygård - Torbenfeldthus

§ 1.

Navn

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Anneberghus - Sandbygård - Torbenfeldthus.

§ 2.

Formål og hjemsted

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene **matr. nr. 2575, 2709 og 2715 Brønshøj**.
- 2.2. Dens hjemsted er København.

§ 3.

Medlemmer

- 3.1. 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 erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.
- 3.2. Når 90 % af lejerne er medlemmer, bestemmer bestyrelsen, om flere kan optages og da i hvert enkelt tilfælde på hvilke vilkår.

§ 4.

Andelen

- 4.1. Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer kr. 2.500,00 pr. lejlighed, dog for de 6 portlejligheder kun kr. 1.500,00 pr. lejlighed. - For butikstagerne vedkommende træffes der individuel aftale om indskuddets størrelse.

§ 5.

- 5.1. For medlemmer, der optages senere uden at overtage et tidligere medlems andel, udgør indskuddet, indtil generalforsamlingen måtte fastsætte andet, et beløb svarende til den pris, som efter § 10 godkendes for andel.

§ 6.

- 6.1. Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, dog ikke udover kr. 5.000,00 pr. medlem, for så vidt pantehaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende. De er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andel.
- 6.2. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtelser over for denne.

§ 7.

- 7.1. For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset kan kun tilhøre personer, der har bolig eller forretning i foreningens ejendom.
- 7.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 3 og 8-11 inkl., ved tvangssalg dog med ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6b.
- 7.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4a.
- 7.4. Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 8.

Overdragelse af andelen

- 8.1 I tilfælde af en andelshavers død skal afdødes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden.
- 8.2. Såfremt ægtefælle ikke efterlades, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret som nævnt, kan andel med bolig overtages af nedennævnte, idet fortrinsret gives i nævnte rækkefølge:
- a. Samlever, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med afdøde i mindst 3 måneder,
 - b. Andre personer, der indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med afdøde i mindst 2 år,
 - c. Slægtninge til afdøde i lige nedstigende linie,
 - d. Slægtninge til afdøde i lige opstigende linie,
- forudsat pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige betingelser for boligret til lejligheden.
- 8.3. Andelshaver kan ved testamente indstille ny andelshaver inden for personkredsen nævnt ovenfor i pkt. a - d.
- 8.4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. ste i den måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen fra dødsfaldet.
- 8.5. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på ifølge § 10 nedenfor, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder overtagelsesgebyr og eventuel istandsættelse af lejligheden afregnes til boet.
- 8.6. Ved ophævelse af samliv andelshaver og dennes ægtefælle imellem, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighederne bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.
- 8.7. Ved ophævelse af samliv mellem andelshaver og dennes samlever i mindst 2 år forud for ophør af samliv, er den af parterne, der efter deres egen bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.

§ 9.

- 9.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed.
- 9.2. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel med boligret til lejlighed.

hed og de vilkår, hvorpå overtagelsen skal ske, hvorefter afregning finder sted som anført i § 10.

- 9.3. Butikstagerne kan frit afstå deres forretninger til fortsættelse i samme branche og til en branchekyndig person.
- 9.4. Bestyrelsen skal underrettes om forretningsafståelse inden 14 dage.

§ 10.

Overdragelses/-tagelsessum

- 10.A 1. Vederlag for andel skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Andelens forholdsmæssige værdi af foreningens formue beregnes på grundlag af antal m² bruttoetageareal af den til andelen hørende lejlighed i forhold til det samlede antal m² bruttoetageareal i foreningens ejendomme.
- 10.A 2. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 10.A 3. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt et af bestyrelsen fastsat evt. nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes dette 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 herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen 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 herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.
- 10.A 4. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for de solidariske forpligtelser efter § 6 stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden til uændret leje og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 10.B 1. Inden indgåelse af aftale om overtagelse af andel skal sælger udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer, og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i henhold til gældende lovgivning.
- 10.B 2. Mellem sælger og køber oprettes skriftlig overdragelsesaftale, der skal forelægges andelsboligforeningens bestyrelse til godkendelse både for så vidt angår erhverver af

andel og de for overtagelsen aftalte vilkår. Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en formular udfærdiget af bestyrelsen.

- 10.B 3. Ved overdragelse af andel til andre end nuværende andelshavere erlægger køberen til foreningen et overtagelsesgebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.
- 10.B 4. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt efter tidligere regler garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

§ 11.

Boligaftale

- 11.1. Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, og husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet, tjener de hidtidige lejekontrakter som boligaftaler med de af disse vedtægter følgende ændringer.
- 11.2. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til panthaverens ret.
- 11.3. Den i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse vedtagne lejeforhøjelse kan ikke nedsættes uden samtykke fra den sparekasse eller långiver, der yder de til ejendommens erhvervelse fornødne lån, så længe vedkommende har lån i ejendommene.
- 11.4. 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

- 12.1. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.
- 12.2. Den indvendige vedligeholdelse af lejligheder påhviler andelshaverne.

§ 13.

- 13.1. 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.
- 13.2. Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 9.2 fastsat.

§ 14.

- 14.1. Ved fraflytning eller ved lejlighedens overgang til nyt medlem, skal lejligheden sættes i normal forsvarlig stand.
- 14.2. Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages.
- 14.2. Når arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer fraflyttende andelshaver, jfr. § 10 B 4.

§ 15.

Misligholdelse

- 15.1. Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, 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 boligret tilligemed medlemsskabet bringes til ophør af bestyrelsen.
- 15.2. 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 jfr. § 16.

§ 16.

Anke

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

§ 17.

Administration

- 17.1. Foreningen antager en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomi og juridiske forvaltning. Valget sker for to år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb.
- 17.2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator er bemyndiget til i enhver henseende for foreningen at meddele alle relevante oplysninger/tilkendegivelser, som foreningen har pligt/ret til at oplyse på baggrund af lov om andelsboligforeninger, vedrørende pant/udlæg i andelsboliger m.v.
- 17.3. Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.
- 17.4. Administrator skal være enten advokat, statsautoriseret revisor, eller en anden med ejendomsadministration kyndig person, der ikke må være en af ejendommens ejere eller beboere.

§ 18.

Revision og regnskab

- 18.1. Generalforsamlingen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1. januar til den 31. december, dog første gang fra den 31. marts 1967 til den 31. december 1967, og det reviderede årsregnskab skal udsendes til medlemmerne 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.
- 18.2. Efter at fornødne henlæggelser er foretaget kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

§ 19.

Generalforsamling

- 19.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 19.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 15. april med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne, første gang i foråret 1968.
- 19.3. Generalforsamlingen vælger dirigenten.
- 19.4. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning.
2. Forelæggelse og godkendelse af regnskab med revisorpåtegning samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse.
3. Forslag.
4. Valg til bestyrelsen og valg af formand.
5. Eventuelt valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Fastsættelse af bestyrelsens honorar for det løbende kalenderår.
8. Eventuelt.

§ 20.

- 20.1. 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.

§ 21.

- 21.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/10 af foreningens medlemmer være tilstede. - Hvert medlem har 1 stemme.
- 21.2. Forslag om **ændring af vedtægterne** kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst **2/3** af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.- Dog kan bestemmelserne i § 6.1., § 7.2., § 10 A 4, § 11.2. og 11.3. og § 17.4. ikke ændres uden skriftligt samtykke fra de panthavere i ejendommen, der har taget forbehold i så henseende, og § 21.3. nedenfor kan kun ændres ved flertalsafstemning som nævnt i stk. 3.
- 21.3. Forslag om **salg af fast ejendom** eller **foreningens opløsning** samt om ændring af denne § 21.3. kan kun vedtages med flertal på mindst **3/4** af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af ja og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af ja og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 21.4. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til foreningens formand senest 8 dage inden dennes afholdelse.

§ 22.

Bestyrelsen

- 22.1. Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 7 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- 22.2. Yderligere vælges en suppleant.
- 22.3. Hvert 2. år afgår 4 bestyrelsesmedlemmer og hvert 2. år 3 bestyrelsesmedlemmer og suppleanten.
- 22.4. Generalforsamlingen vælger formanden. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær. Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.
- 22.5. I øvrigt tiltræder ved forfald på ubestemt tid eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.
- 22.6. Bestyrelsen ansætter inspektør og anden medhjælper til fyring, rengøring o.s.v. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.
- 22.7. Den fungerende bestyrelse oppebærer et honorar, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

§ 23.

- 23.1. Bestyrelsen fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.
- 23.2. I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og et bestyrelsesmedlem, 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.
- 23.3. Bestyrelsen eller administrator 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. Andelshaverne har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.
- 23.4. Boligaftalen med medlemmer underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

§ 24.

- 24.1. Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde.
- 24.2. Administrator deltager i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 25.

- 25.1. Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til antal m² bruttoetageareal. Andelens forholdsmæssige værdi af foreningens formue beregnes på grundlag af antal m² bruttoetageareal af den til andelen hørende lejlighed i forhold til det samlede antal m² bruttoetageareal i foreningen ejendomme.

Som vedtaget på den stiftende generalforsamling den 19. april 1967 incl. ændringer vedtaget på generalforsamling senest den 2/4 2008.