

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen Lyøvej/Sprogøvej

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Lyøvej/Sprogøvej.

Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen, matr.nr. 46 bo Frederiksberg.

Medlemmer.

§ 3.

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.

Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, jævnfør dog § 11.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4.

Stk. 1. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jævnfør stk. 2.

Stk. 2. Et medlem hæfter kun personligt solidarisk for den pantegæld i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpart i ejendommen, såfremt panthaver har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelserne.

§ 5.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres lejligheds/forretnings m2.

§ 6.

Stk. 1. Andelene kan kun overdrages, eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med regler i §§ 13 - 18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2. 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

Stk. 3. 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. Bestyrelsen kan hos andelshaveren opkræve et gebyr.

Boligaftale

§ 7.

Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, og de øvrige vilkår angives.

Boligafgift

§ 8.

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

Vedligeholdelse m.v.

§ 9.

Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 4. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne, udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i §20. Dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

§ 10.

Stk. 1. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Stk. 2. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes og godkendes af bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Udlejning.

§ 11.

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejelovens. Herudover kan en andelshaver kun udlåne eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Husorden

§ 12.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Overdragelse af andelen

§ 13.

Stk. 1. Når en andelshaver ønsker at fraflytte ejendommen skal andelshaveren henvende sig til bestyrelsen, idet andelshaveren skriftligt skal bekræfte, at fraflytningen ønskes.

Stk. 2. Bestyrelsen foretager herefter en vurdering af lejligheden, hvilken lægges til grund for salgsprisen. Andelen udbydes herefter til salg, og overdragelse sker efter følgende regler:

- a) Overdragelse kan ske til en person, som den fraflyttede andelshaver er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linie.
- b) Ved bytning med andelshavere i nærværende forening.
- c) Til en person, med hvem andelshaveren i mindst 2 år har haft fælles husstand med.

- d) Til andre andelshavere i foreningen, der er optaget på foreningens venteliste.
- e) Til familiemedlemmer og venner af andelshavere, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Bestyrelsen fastsætter gebyr for optagelse på venteliste.

Overdragelsessummen

§ 14.

Stk. 1. Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed/forretningen tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra lejlighedernes/forretningernes areal, og ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en værdi, der er i overensstemmelse med beregningsmåden fastsat i lov om andelsforeninger og andre bofællesskaber § 5.

Andelsværdien fastsættes af generalforsamlingen i forbindelse med forelæggelse af årsregnskabet. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Afståelse må ikke gøres afhængigt af andet køb, og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelser i strid med disse bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Stk. 2. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 3. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og 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 forpligtiget til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntager af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i henhold til reglerne i § 20 om eksklusion.

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 forudgående månedsydelser og med tillæg af renter af de nævnte beløb.

Stk. 4. I forbindelse med indtræden i andelsboligforeningen betaler det indtrædende medlem et depositum svarende til 3 måneders boligafgift. Ved fraflytning afregnes dette depositum samtidig med afregning af øvrige beløb, jævnfør § 16, stk. 5.

§ 15.

Stk. 1. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en uvildig opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Honorar for opgørelsen deles ligeligt mellem sælger og køber.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttede 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 andelsbolig forhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde 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 fraflyttede 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

§ 16.

Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen 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, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Foreningen kan kræve, at overdrageren refundere udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refundere udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og /eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og eller udlægshavere og ved tvangssalg eller - auktion.

Overdragessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Foreningen er 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 3 måneder efter overtagelsen.

Stk. 6. 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.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag 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.

Stk. 8. 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.

Dødsfald.

§ 17.

Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft 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- og nedstigende linie, jævnfør principperne i § 13 der finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 13, d og e tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18.

Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 13 d og e.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 19.

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

Eksklusion

§ 20.

Stk. 1. Såfremt et medlem ikke betaler eventuel resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som 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 lejemålet tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsen afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

Stk. 2. Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 13 d og e.

Administration

§ 21.

Stk. 1. Foreningen antager 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.

Stk. 2. Administrator er befuldmægtiget 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.

Revision og regnskab.

§ 22.

Stk. 1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jævnfør § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er 1. juli til 30. juni.

§ 23.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drift- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

Generalforsamling

§ 24.

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. oktober og indkaldes med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til samtlige andelshavere. Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt vedtagelse af årsregnskab og værdiansættelse.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelsen, herunder suppleanter.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

§ 25.

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.

§ 26.

Stk. 1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål som anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningen medlemmer være til stede.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a) nyt indskud,
- b) regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c) iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%,
- d) salg af foreningens ejendom eller dele heraf,
- e) vedtægtsændringer,
- f) foreningens opløsning,

kræver, at mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og at 3/4 stemmer for forslaget. Er der mindre end 3/4 af medlemmerne til stede, men stemmer 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 3/4's flertal, uanset antallet af fremmødte.

Stk. 3. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes senest 8 dage inden generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 4. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Bestyrelsen

§ 27.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Formanden vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1 suppleant.

Stk. 3. Som bestyrelsens medlemmer og suppleant kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

Stk. 4. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. I lige år vælges formand og 2 bestyrelsesmedlemmer, i ulige år 2 bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 5. Bestyrelsessuppleant vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6. Ved formandens forfald eller fratræden indtræder næstformanden i dennes sted. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer grundet fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nye bestyrelsesmedlemmer vil herefter ske for den resterende del af den eller de fratrådtes valgperiode.

Stk. 7. Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Sekretæren skriver ligeledes protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

Stk. 8. Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering) og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

§ 28.

Stk. 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.

Stk. 2. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29.

Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer med simpelt stemmeflerhed.

§ 30.

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jvfr. § 27, stk. 8.

Opløsning

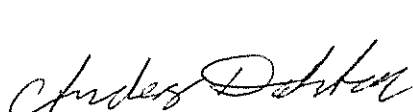
§ 31.


Stk. 1. Opløsningen ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Vedtaget på ekstraordinære Generalforsamlingen den 23.maj 2005


I bestyrelsen:


Anders Dalsted
Formand

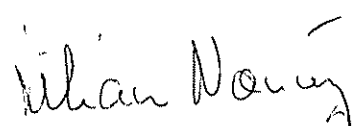

Lars Guldager
Næstformand


Eva Gertman
Sekretær


Trine Asmussen
Bestyrelsesmedlem


Line Albertsen
Bestyrelsesmedlem

Administrator:


HEL-DATA Ejendomsadministration
Lilian Nærvig Hellmers