

Vedtægter

for

Boligforeningen Prøvestenen

Juni 2005

Backersvej 2, st. th. · 2300 København S. · Tlf: 32 97 25 46
Girokonto: 530-3060
Kontortid: Hver torsdag 18.00 – 19.00

Vedtægter

for

Boligforeningen

Prøvestenen

Navn, hjemsted og formål

§ 1.

Foreningens navn er Boligforeningen Prøvestenen.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune

§ 2.

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen, matr. nr. 2204 og 2205 Sundbyøster, beliggende Øresundsvej.

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. Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indmeldelsesgebyr.

Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4.

Indskud i foreningen udgør et beløb der er fastsat i forhold til lejlighedens størrelse.

Ved en overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5.

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 7.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

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.

For andelen udstedes andelsbevis der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der kan angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 8.

Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

Boligafgift

§ 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligens indbyrdes værdi.

Af enhver restance vedr. boligafgift udover 4. hverdag i måneden svares i morarente kr. 100,00 for hver påbegyndt måned.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10.

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

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

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 § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

§ 11.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog stk. 2.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Enhver forandring af boligen skal inden den bringes til udførelse forelægges for bestyrelsen. I tilfælde hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Udlejning

§ 12.

En andelshaver kan kun udleje sin bolig 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 lejeren og betingelserne for lejemålet.

Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Angår fremlejen en hel lejlighed, indbetales lejen direkte til foreningen. Indgår lejen ikke rettidigt, skal bestyrelsen bringe § 24 i anvendelse overfor medlemmet.

Husorden og pligtarbejde

§ 13.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, pligtarbejde, husdyrhold m.v., jfr. dog stk. 4.

Ved beslutning om pligtarbejde kan der samtidig træffes beslutning om, at medlemmer der ikke deltager i pligtarbejdet, skal betale et særligt gebyr til foreningen. Gebyrets størrelse skal fastsættes af generalforsamlingen, og det kan besluttes, at andelshavere der er pensionister undtages fra pligtarbejde.

Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- a. Til personer, som indstilles af andelshaveren.
- b. Til andre andelshavere i foreningen efter opslag. Ønsker flere andelshavere at overtage boligen, overtages denne af den andelshaver, der har længst anciennitet ifølge andelsbeviset. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har bestyrelsen indstillingsretten til den nu ledige bolig. Bestyrelsen, foretager herefter indstilling, som nedenfor anført under b, c og d.
- c. Til børn af andelshavere, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- d. Til andre personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der er indstillet.

§ 15.

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14 stk. 1 litra a indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Evt. nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 17.

Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet.
- b. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige , op- eller nedstigende linie.

Der gives ikke fortrinsret til personer, der indstilles af andelshaverens bo.

Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2. tilsvarende anvendelse.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18.

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 medlemsskab og beboelse af boligen.

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19.

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 20.

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber samt de særlige for foreningen gældende regler, tinglyst ved deklaration den 6. juni 1921, hvorefter intet medlem kan betinge sig at få udbetalt mere end sin indbetalte kapital og afdrag. Deklarationen er optaget som bilag til vedtægterne.
- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse p.g.a. alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af bestyrelsen.

Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller 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 andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejdes 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 fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Bestyrelsen skal ikke godkende ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet en boligret.

Finansiering af overdragelsessum

§ 21.

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 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 § 24 om eksklusion.

§ 22.

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 de nævnte beløb.

Fremgangsmåde

§ 23.

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, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

Foreningen kan hos overdrager og eller erhverver opkræve et gebyr. 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.

Overdragelsessummen skal 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. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere 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 4 uger efter overtagelsen.

Snarest mulig efter køberens overtagelse af boligen kan denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere evt. mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Forlanger køberen 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.

Eksklusion

§ 24.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke

har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Beslutning om eksklusion kan af det ekskluderede medlem indbringes for generalforsamlingen.

Generalforsamling

§ 25.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

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

§ 26.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis den enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har tillige adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun udover sin egen stemme afgive én stemme i.h.t. fuldmagt.

§ 27.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

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 del heraf.
- e. Vedtægtsændringer.
- f. Foreningens opløsning.

kræver, at mindst 1/2 af medlemmerne er til stede og at 3/4 stemmer for forslaget. Er der mindre end 1/2 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 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 28.

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og den samlede bestyrelse. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffne beslutninger sendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 29.

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

§ 30.

Bestyrelsen består af mindst 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Formanden og 2 medlemmer vælges i lige år, og kassereren og 1 medlem vælges i ulige år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved

fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 31.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller han har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 33.

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 34.

Bestyrelsen varetager ejendommens administration, efter reglerne i stk. 2-3.

Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Alle indbetalin-

ger fra medlemmer, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Som sikkerhed for kassererens økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring.

Regnskab og revision

§ 35.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god revisionskik og underskrives af kasserer, formand og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 34.

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedr. fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste års generalforsamling, jfr. § 20. Forslaget skal anføres som en note til regnskabet.

Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 36.

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

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

§ 37.

Generalforsamlingen vælger blandt foreningens medlemmer en kritisk revisor, der mindst 4 gange årligt skal gennemgå regnskaberne og overbevise sig om, at værdipapirer, kontante beholdninger o.l. er til stede.

Opløsning

§ 38.

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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, idet et evt. overskud ifølge deklaration, tinglyst på ejendommen den 6. juni 1921 skal tilfalde nærmere angivne formål. Deklarationen er optaget som bilag til vedtægterne.

Offentlig kontrol

§ 39.

Foreningen og dens bestyrelse er underkastet de vilkår og kontrolbestemmelser, som fastsættes af boligministeriet og kommunalbestyrelsen i anledning af den til foreningens byggeri ydede offentlige støtte.

Alle over for det offentlige påtagne forpligtelser i anledning af den til opførelsen af foreningens ejendomme ydede støtte gælder, uanset om der måtte være givet udtryk herfor i foreningens vedtægter.

Således vedtaget på selskabets generalforsamling den 22. juni 2005

Deklaration af 6. juni 1921

**Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder,
skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre
påtegninger m.m. (vedr. fast ejendom).**

Deklaration

På egne og efterfølgende ejeres vegne erklærer undertegnede Københavns Andels Byggeforening som ejer af ejendommen matr. nr. 2204 og 2205 af Sundbyøster ved Øresundsvej m.v. følgende:

1. Den på vedhæftede tegning anførte leje (boligafgift) af ialt kr. 82.880,00 af lokaliteter i ovennævnte eller dens fremtidige parceller ejendom/må ikke uden magistratens samtykke forhøjes for ejendommens første beboere, ej heller for disses efterlevende ægtefælle, hvilke uden videre er berettiget til indtrædelse i lejeforholdet (brugsforholdet).*) Kun en leje-forhøjelse, der er nødvendiggjort ved uundgåelig eller naturlig forøgelse af ejendommens driftsudgifter kan forventes godkendt af magistraten.

Lejeforhøjelse må ikke opkræves, forinden den er godkendt.

Med hensyn til lejere af forretningslokaler eller lign. kan magistraten gøre undtagelse fra bestemmelsen.

2. Senere lejerens (brugeres) afgift sættes højere end afgiften for de oprindelige lejere og deres ægtefæller, for så vidt nedenfor-nævnte udvalg måtte træffe bestemmelse herom. Også de senere lejere (og deres efterlevende ægtefæller) er uopsigelige og deres årlige leje uforanderlig efter samme regler og forudsætninger som gældende for de oprindelige lejere. Også fra bestemmelsen i nærværende post kan magistraten gøre undtagelse f.s.v. ang. lejere af forretningslokaler m.v.
3. Der må ikke ved fremleje afkræves højere afgift end godkendt for hovedlejernes vedkommende. Ved fremleje af en del af en

* Ejeren skal ikke uden magistratens tilladelse kunne opsigte lejerne, sålænge de opfylder deres kontraktmæssige eller vedtægtsmæssige forpligtelser.

lejlighed m.v. må afgiften sættes i forhold til den godkendte leje for den hele lejlighed m.v. Magistratens afgørelse er bindende med hensyn til ansættelsen.

Magistratens afgørelse er ligeledes bindende ved udlejning eller fremleje, der omfatter mere end selve lokaliteten (pensionsforhold, udleje af møblerede lejligheder eller værelser m.v.). En andelshavers udleje betragtes som fremleje.

4. Magistraten er berettiget til at overlade andre sin godkendelsesret efter ovenstående.
5. Salg af ejendommen eller andele af ejendommen må kun finde sted på sådanne vilkår, som nedenfor nævnte udvalg forud har godkendt. Overdragelsen af andele må ske på den måde, at andelsretten overlades foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den, uafhængig af den forrige andelshaver.
6. Nedennævnte udvalg træffer bestemmelser om afgivelse og anvendelse af de indtægter, der måtte fremkomme som følge af ikke ved forøgede driftsudgifter nødvendiggjorte lejeforhøjelser ved lejerskifte m.v. (se ovenfor under 2.)

Ligeledes træffer udvalget bestemmelse om afgivelse og anvendelse af de ved salg af ejendommen eller dens parceller fremkomne overskud. Som sådanne betragtes den del af købesummen, som overstiger de beløb, hvori det solgte står sælgeren - for første sælger af den hele ejendom. Anlægsudgifterne med fradrag af de offentlige tilskud det vil sige et beløb af 1593.444,00 minus 478.033,20 lig 1115.410,80.

Bevislige udgifter til egentlige forbedringer, hvilket begreb ikke omfatter vedligeholdelse eller istandsættelse, skal dog altid tillades tillagt.

De således udkommende midler forudsættes anvendt enten til boligkulturelle formål eller til fremme af ny boligproduk-

tion, derunder køb og nedrivning af gamle ejendomme og opførelse af andre til erstatning, eller til boligfilantropi eller lign., efter udvalgets bestemmelse enten med eller uden tilknytning til vedkommende boligforeninger eller boligselskabers virksomhed. De formål, hvortil midlerne kan anvendes, omfatter også boligproduktion, hvortil der knytter sig en statsinteresse (for eksempel boliger for studerende). Udvalget bestemmer i hvert enkelt tilfælde selv, i hvilket omfang det vil samarbejde med de vedkommende foreninger og selskaber og søge deres medvirken ved løsningen af dets opgaver.

7. Det ovennævnte udvalg skal, indtil andet bestemmes af Indenrigsministeriet og Københavns kommunalbestyrelse, bestå af 4 repræsentanter for Københavns kommune og 2 for fælles organisationer af almenyttige danske boligselskaber eller en anden af Indenrigsministeriet efter magistratens forslag anerkendt repræsentation for boligselskaberne eller boligforeningerne samt et af Indenrigsministeriet udnævnte medlem, der er udvalgets formand. Medlemmer af udvalget vælges for et år ad gangen. Alle afgørelser indenfor udvalget afhænger af flertallets bestemmelser - dog at formandens stemme i tilfælde af stemmelighed gør udslaget.

Udvalget kan henvise de løbende sager til afgørelse af enkelte medlemmer af udvalget. Formanden er overfor trediemand legitimeret til at underskrive på udvalgets vegne. Indenrigsministeriet kan efter forslag af udvalget fastsætte en instruks for dets virksomhed.

8. Ejere og lejere er dokumentationspligtige over for magistraten, udvalget eller hvem der måtte træde i disses sted, når som helst dokumentation ved gennemførelsen af bestemmelserne i nærværende deklARATION bliver begæret.
9. Hvis nærværende deklARATION overtrædes, vil magistraten kunne forlange indtil det 5-dobbelte af det uberettiget opkrævede indbetalt i stadens hovedkasse.