VEDTÆGTER

FOR

SELVEJERBOLIGSELSKABET

HØJDEVANGEN

Navn og hjemsted
§ 1

(1.1) Foreningens navn er Selvejerboligselskabet Højdevangen.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

(1.3) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. Nr. 965 og 984 Sundbyvester, beliggende Højdevangs Allé 1 – 3 – 5 – 5A og 2 – 4 – 6 – 6A og Amagerbrogade 178 og 180.

Tilskudsdeklaration
§ 2

(2.1) På foreningens ejendom er tinglyst deklaration af 15. maj 1922, hvoraf bl.a. fremgår, at overskud ved salg af andele tilfalder Københavns Kommune.

(2.2) Bestyrelsen påser, at tilskudsdeklarationens prismaksimeringsbestemmelser overholdes ved overdragelsesaftalerne, som skal forelægges bestyrelsen.

(2.3) Ved ændring af vedtægterne, som kan have mulig relevans for deklarationen, skal ændringerne forelægges til godkendelse i Københavns Kommune, og bestyrelsen skal underrette kommunen, såfremt bestyrelsen bliver bekendt med, at deklarationen ikke overholdes.

Medlemmer
§ 3

(3.1) Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom eller anvender en af ejendommens erhvervslejligheder, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år.
Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.
Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende 1 andelsbolig, hvortil der svarer 1 andel og 1 stemme.
Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

(3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbolig for sig og sin husstand,

(3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og og sin husstand.

(3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

(3.6) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk.1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud
§ 4

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til 2 måneders grundhusleje, således som denne er fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Indskud skal indbetales kontant.

(4.3) Ved optagelse af ny andelshaver skal der ud over 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) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshavernes bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

Andel
§ 6

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, 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 afvigelse 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 bortkommet andelsbevis.~~

Boligaftale
§ 7

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift
§ 8

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Forhøjelser af boligafgiften beregnes pr. m^2.

(8.3) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte lejligheder fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

Vedligeholdelse
§ 9

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i lejligheden, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til lejligheden med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingen er pålagt andelshaverne.

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en 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, jfr. § 21.

Forandringer
§ 10

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

Fremleje
§ 11

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Huslejen i fremlejemålet må ikke overstige andelshaverens boligafgift.

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Husorden
§ 12

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse
§ 13

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren.

B) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder, kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.

C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver.

D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

(13.3) Henvendelse til en fortrinsberettiget på venteliste efter § 13.2, C eller D, skal angive den pris, som sælger forlanger, og bestyrelsen kan godkende. Hvis en fortrinsberettiget ønsker at købe, men kun til en lavere pris, skal han i sit svar angive den pris, han tilbyder at give, og den fraflyttede kan da forlange, at fortrinsberettigede, der ellers ville komme senere i rækkefølgen efter § 13.2, men som tilbyder en større pris, går forud for tilbudsgiveren.

Pris
§ 14

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.4. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig mangelfuld, kan der beregnes prisnedslag under hensyn hertil.

E) Prisen for andel med erhverv skal godkendes af bestyrelsen for så vidt angår ovennævnte punkter litra A-D. Hvorimod prisen for inventar, varelager og goodwill m.v. fastsættes af sælger og kan indgå som en uadskillelig del af handlen sammen med punkterne nævnt ovenfor i litra A og D. § 14, stk. 3 gælder ikke ved salg af andel med erhverv.

(14.2) Såfremt prisen efter stk.1 litra A overstiger den pris, der kan fastsættes efter tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922 lyst på ejendommen, er det deklarationens lavere pris, der er gældende.

(14.3) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.4) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.5) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt prisnedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles

mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåde
§ 15

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Såfremt der aftales et nedslag i den pris, der kunne godkendes efter § 14, skal det af specifikationen fremgå, på hvilke poster nedslaget er givet. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse 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 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.

(15.3) Overdragelsessummen 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 fraflyttede andelshaver.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede 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 erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen kan denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Garanti for lån
§ 16

(16.1) 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 indenfor 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 § 21 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 de nævnte beløb.

Ubenyttede boliger
§ 17

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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 § 15.

Dødsfald
§ 18

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt berettiget til andel og bolig ved hans død.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog

bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1 i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

Samlivsophævelse
§ 19

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2) 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 det seneste år før samlivsophævelse.

(19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse
§ 20

(20.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

Eksklusion
§ 21

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

Ledige boliger
§ 22

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling
§ 23

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) 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 årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5) Forslag.

6) Valg.

7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.
§ 24

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det 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.

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) Hver andel giver én 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 én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal
§ 25

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst ⅔ af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst ⅔ af ja og nej stemmer. Er ikke mindst ⅔ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst ⅔ 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 ⅔ ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på ¾ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst ¾ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m.v.
§ 26

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse
§ 27

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

(27.2) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til nedbringelse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

Bestyrelsesmedlemmer
§ 28

(28.1) Bestyrelsen består af en formand, næstformand, kasserer og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer, som vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

(28.2) Formanden, næstformand og kasserer vælges af generalforsamlingen.

(28.3) Formanden og et bestyrelsesmedlem afgår det ene år, næstformand, kasserer og et bestyrelsesmedlem afgår det følgende år.

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en sekretær.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Møder
§ 29

(29.1) 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.

~~(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.~~

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret
§ 30

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jf. 27.2.

Administration
§ 31

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3, 4 og 5 finder da anvendelse. Formand og kasserer oppebærer et vederlag, som fastsættes af den årlige generalforsamling.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra formand og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til statsautoriseret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab
§ 32

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

(32.4) Hvert år kan generalforsamlingen beslutte, at der i resultatopgørelsen skal medtages et beløb til henlæggelse i en fond som særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Revision
§ 33

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(33.2) Generalforsamlingen kan blandt andelshaverne vælge en intern revisor for et år ad gangen. Intern revisor skal foretage kontrol af kassererens løbende bogføring, kasserapport, kasseafstemning, samt at kassebeholdningen er til stede. Forsamlingen kan derudover vælge for et år ad gangen en suppleant for den interne revisor.

§ 34

(34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning
§ 35

(35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

oooOooo

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 15. april 1998. Ændringerne vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 22. november 2004, foreningens ordinære generalforsamling den 4. april 2005, foreningens ordinære generalforsamling 5. april

2006, foreningens ekstraordinære generalforsamling den 13. december 2006, foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2007, foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. juni 2009,

Allonge til S/B Højdevangen vedtægter

§3

Vedtægternes § 3 indsættes nyt afsnit 3.2 med følgende:

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Nuværende punkt 3.1. bibeholdes, mens punkterne 3.2 til 3.6. ændres til punkt 3.3 til 3.7.

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 27. april 2011.

Allonge

til selvejerboligselskabet Højdevangens vedtægter

Vedtægternes § 3, stk. 3 pålydende:

Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmeldingen af byggearbejdet være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende 1 andelsbolig, hvortil der svarer 1 andel og 1 stemme.

Vedtægternes § 3, stk. 3 ændres til:

Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmeldingen af byggearbejdet være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende 1 andelsbolig, hvortil der svarer 1 andel og 1 stemme.

Andelshaverne har rettighed over loft- og kælderrum til begge tidligere lejligheder.

Vedtægternes § 6, stk. 4:

Slettet

Vedtægternes § 11, stk. 4 tilføjes:

Fremleje af andel kan tidligst finde sted 6 måneder efter overtagelsesdatoen og tidligst 12 måneder efter seneste fremleje ophør.

Vedtægternes § 15, stk. 7 tilføjes:

Såfremt sælger har solgt lejligheden via ejendomsmægler, kan bestyrelsen ikke umiddelbart godkende den foreliggende købsaftale i sin helhed, hvorfor nærværende aftale alene er gældende.

Vedtægternes § 18, stk. 2 pålydende:

Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Vedtægternes § 18, stk. 2 ændres til:

Afdødes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.

Vedtægternes § 29, stk. 2:

Slettet

Vedtægternes § 31, stk. 4 pålydende:

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningssystem og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til statsautoriteret revisionsfirma. Idet omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

Vedtægternes § 31, stk. 4 ændres til:

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningssystem og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til statsautoriteret revisionsfirma eller en administrator. Idet omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 2. juni 2014.

Advokat Holger Rendtorff
Ved Stranden 18
Box 2034
1012 København K
Tlf +45 7730 4050
Fax +45 7730 4077

J.nr. 142945

8. oktober 2009

KOPI

HORTEN

AFTALE

1. SB HØJDEVANGENS VEDTÆGTER

1.1 SB Højdevangen indsætter følgende bestemmelse i sine vedtægter:

"På foreningens ejendom er tinglyst deklaration af 15. maj 1922, hvoraf bl.a. fremgår, at overskud ved salg af andele tilfalder Københavns Kommune."

1.2 Punkt 5 i deklarationen indeholder en bestemmelse om, at overdragelse af andele må ske på den måde, at andelsretten overlades foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den uafhængigt af den forrige andelshaver.

Hvad angår tilskudsdeklarationens pkt. 5, afsnit 2, vil Københavns Kommune for sit vedkommende være indforstået med, at alene reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder anvendelse med hensyn til salg af andele. Bestyrelsen påser, at tilskudsdeklarationens prismaksimeringsbestemmelser overholdes ved overdragelsesaftalerne, som den skal have forelagt.

1.3 Foreningen ændrer vedtægten som anført og følger deklarationen.

Det anføres i vedtægterne, at kommunen skal have vedtægtsændringer af mulig relevans for deklarationen forelagt til godkendelse, og at bestyrelsen skal underrette kommunen, såfremt den bliver bekendt med, at deklarationen ikke overholdes.

1.4 I øvrigt er foreningen stillet som de øvrige foreninger, på hvilke der er lyst tilsvarende deklarationer, for så vidt angår muligheden for at anfægte deklarationen helt eller delvist, frikøbe sig for deklarationen og lignende.

Aftalen indebærer således ikke i denne henseende nogen begrænsninger for foreningen.

Advokatanpartsselskabet Horten
CVR 16997404

Tilsvarende er Københavns Kommune frit stillet i forhold til denne aftale, såfremt foreningen anfægter deklarationen eller søger sig frigjort fra denne aftale.

2. FORHOLDET TIL SÆLGERNE

2.1 Københavns Kommune rejser ikke krav over for sælgere, som har solgt andele til priser, der overstiger, hvad en overholdelse af deklarationens prismaksimeringsbestemmelse kan føre til.

2.2 Forudsætningen herfor er, at sælgerne har været i god tro om deklarationen.

2.3 God tro anses som udgangspunkt for at foreligge, såfremt handlerne er gennemført forud for en ekstraordinær generalforsamling i foreningen den 20. februar 2006, hvor advokat John Ferslev redegjorde for principperne i tilskudsdeklarationen.

Foreningens bestyrelse erklærer, at den ikke er orienteret om, at nogen af de pågældende sælgere har været i ond tro.

Overdragelser gennemført efter den 20. februar 2006 søges løst forligsmæssigtsåledes, at handlerne gennemføres, som om nærværende forlig forinden var indgået.

Købesummer/deponerede købesummer tilbagebetales derfor til køberne i det omfang de overstiger den købesum, som sælgeren kunne have beregnet under overholdelse af deklarationens prismaksimeringsbestemmelser.

Der vedlægges som **bilag 1** til denne aftale en liste over de pågældende overdragelser og de deponerede beløb.

Københavns Kommune godkender de enkelte forlig efter de anførte retningslinier og forbeholder sig at rejse krav mod sælgerne, hvis det ikke lykkes at forlige spørgsmålet om frigivelse af købesummerne/de deponerede købesummer efter de anførte retningslinier.

Foreningens bestyrelse oplyser, at bestyrelsen har rådighed over de pågældende købesummer/deponerede beløb, og erklærer at såfremt de pågældende sælgere ikke vil acceptere den beskrevne ordning af mellemværendet mellem dem og deres købere, afviser foreningen at frigive beløbene og henviser sælgerne til at gennemføre deres ønske om frigivelse ad retlig vej. Bestyrelsen oplyser endvidere, at de pågældende beløb henstår på en særskilt rentebærende konto.

2.4 Spørgsmålet om god eller ond tro refererer sig til sælgers viden på tidspunktet for aftalens indgåelse.

2.5 Nærværende aftale kan ikke med bindende virkning indgås af foreningen på vegne af sælgerne.

HORTEN

3. FORHOLDET TIL KØBERNE

3.1 Selvom en andel er handlet til en pris, der overstiger hvad en overholdelse af deklarationens prismaksimeringsbestemmelser kan føre til, vil en nuværende og enhver fremtidig ejer altid kunne overdrage sin andel til en pris, fastsat efter nedennævnte retningslinier.

Københavns Kommune behandler således maksimeringsbestemmelserne på den nedennævnte måde i de overdragelser, hvor køber har været i god tro.

3.2 Andelsværdien for den enkelte andel opgøres efter følgende princip:

Oprindelig anskaffelsessum for ejendommen	kr.	909.801,00
Forbedringer på ejendommen, godkendt af Københavns Kommune – pr. 30.9.2009	kr.	11.325.201,00
Samlet værdi for ansættelse af andelsværdi	kr.	12.235.002,00

HOMTEN

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 1.9.2009 kan herefter opgøres således:

900/92.200	kr.	119.430,61
1200/92.200	kr.	159.240,81
1400/92.200	kr.	185.780,95
1500/92.200	kr.	199.051,02

Værdien af andele kan opskrives med forbedringer af foreningens ejendom, der efterfølgende godkendes af Københavns Kommune, jfr. principperne i deklarationen.

3.3 For nedennævnte lejligheder godkender kommunen et fast tillæg, som kan tillægges ovennævnte andelsværdi. Tillægget er fast og vil kunne tillægges andelens værdi ved fremtidige overdragelser.

Tillægget beregnes som den nuværende andelshavers købesum for andelen ekskl. individuelle forbedringer og løsøre – forudsat at andelshaveren har været i god tro om deklarationen – med fradrag af andelsværdierne i punkt 3.2.

Tillæggene er fastsat således:

Lejlighedsnr.	Adresse	Andel	Tillæggets størrelse
1	Amagerbrogade 178, st.tv.	1200	186.695,19
9	Højdevangs Allé 2, st.th.	900	10.754,39
13	Højdevangs Allé 2, 3.tv.	1200	14.339,19
20	Højdevangs Allé 4, 3.th.	900	10.754,39
29	Højdevangs Allé 6, 3.tv.	1200	14.339,19
44	Højdevangs Allé 5 A, 3.th.	1200	14.339,19

Lejlighedsnr.	Adresse	Andel	Tillæggets størrelse
46	Højdevangs Allé 5 A, 2.tv.	1400	16.729,05
56	Højdevangs Allé 5, st.tv.	900	140.089,39
58	Højdevangs Allé 3, 1.th.	1200	186.695,19
61	Højdevangs Allé 3, 3.tv.	900	140.089,39
62	Højdevangs Allé 3, 2.tv.	900	140.089,39
70	Højdevangs Allé 1, 2.tv.	900	10.862,39
72	Højdevangs Allé 1, st.tv.	900	10.754,39
74	Amagerbrogade 180, 1.th.	1400	16.729,05

3.4 S/B Højdevangen udarbejder et sædvanligt regnskab for foreningen, i hvilket foreningen kan ansætte værdien af ejendommen efter eget valg og i overensstemmelse med principperne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællessskaber.

I regnskabet anføres beregningerne i punkt 3.2 og 3.3 i en note.

HORTEN

Tillægget i punkterne 3.2. og 3.3 vil dog ikke kunne opkræves, hvis andelens værdi efter en sædvanlig opgørelse af værdien i overensstemmelse med Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber vil være lavere end ovennævnte værdier. I så fald reduceres tillæggene.

Selvom nærværende aftale godkendes på en generalforsamling i S/B Højdevangen, er den hverken bindende for købere eller sælgere.

I det omfang aftalens principper ikke tiltrædes af køberne eller sælgerne, er den tilsvarende ikke bindende for kommunen.

København d. 21/10 2009

KEN ADKI

Hads Jørgensen

Hads Jørgensen

Ingrid Bundsen

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	72.239.034 / 92.200	783,50

Den korrigerede egenkapital er opgjort efter bestemmelserne i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (Kontant ejendomsvurdering). Det skal præciseres, at der ikke kan handles til disse andelsværdier.

---o0o---

Der er i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse ikke udarbejdet forslag fra bestyrelsen om andelsværdier til generalforsamlingens godkendelse i henhold til vedtægternes § 32 stk. 2.

Foreningens advokat har udarbejdet efterfølgende beskrivelse (note 26) af de principper for beregning af maksimalpriser ved salg af andele, som det er aftalt med Københavns Kommune, at kommunen kan acceptere som værende maksimalpriser i henhold til tilskudsdeklarationen fra 22/5 1922.

Note 26. Aftale med Københavns Kommune

Foreningen har ved aftale den 21. oktober 2009 (for foreningen) og den 23. april 2010 (for kommunen) indgået aftale med Københavns Kommune om fastsættelse af maksimalpriser efter tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922

Efter deklarationen kan andelsværdierne for den enkelte andel opgøres efter følgende princip:

Oprindelig anskaffelsessum for ejendommen	909.801
Forbedringer på ejendommen godkendt af Københavns Kommune pr. 31/12 2011	12.516.032
Samlet værdi for ansættelse af andelsværdi	13.425.833

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31/12 2011 kan herefter opgøres således:

Antal andele	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Pr. andel	I alt
24	900	21.600	131.054,77	3.145.314,46
40	1.200	48.000	174.739,69	6.989.587,68
14	1.400	19.600	203.862,97	2.854.081,64
2	1.500	3.000	218.424,61	436.849,23
80		92.200		13.425.833,00

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Værdien af andele kan opskrives med forbedringer af foreningens ejendom, der efterfølgende godkendes af Københavns Kommune, jf. principperne i deklarationen.

For følgende lejligheder godkender kommunen et fast tillæg, som kan tillægges ovennævnte andelsværdi. Tillægget er fast og vil kunne tillægges andelens værdi ved fremtidige overdragelser, men vil ikke blive opskrevet.

Adresse	Lejl. nr.	Andel	Tillæggets størrelse
Amagerbrogade 178, st. th.	1	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 2, st. th.	9	900	10.754,39
Højdevangs Allé 2, 3. tv.	13	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 4, 3. th.	20	900	10.754,39
Højdevangs Allé 6, 3. tv.	29	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 3. th.	44	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 2. tv.	46	1.400	16.729,05
Højdevangs Allé 5, st. tv.	56	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 1. th.	58	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 3, 3. tv.	61	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 2. tv.	62	900	140.089,39
Højdevangs Allé 1, 2. tv.	70	900	10.862,39
Højdevangs Allé 1, st. tv.	72	900	10.754,39
Amagerbrogade 180, 1. th.	74	1.400	16.729,95

Uddrag om Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber

§ 5.
Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2.
Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.
b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
c) Den senest ansatte ejendomsværdi med evt. reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3.
Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 4.
Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litre a fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter b og c fratrækkes prioritetsgælden, opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Stk. 5.
Er der tinglyst deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, fradrages der ved opgørelsen af foreningens formue et beløb, der svarer til den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Fradrag efter 1. pkt. skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

Stk. 6.
Den del af indekslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2 – 5.

Stk. 7.
Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelshaver uanset reglerne i stk. 2 – 4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningen formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Stk. 8.
Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og finansieret med indekslån.

Stk. 9.
Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selv omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.

Stk. 10.
Er der ydet tilskud til etablering af private andelsboliger efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Stk. 11.
Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 12.
Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Stk. 13.
Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Kapitel V. Straffebestemmelser m.v.

§ 15.
Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt., straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

§ 16.
Er en overdragelse sket i strid med reglerne i §§ 5, 10, 11, 13, 14, 14a eller 14 c, kan erhververen hæve den indgåede aftale.

Stk. 3.
Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes efter 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sig krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg.

Uddrag om Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Kapitel 2

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom mv.

§ 6.
Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2. Reglerne gælder under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening samt køb af aktie eller andet adkomst dokument med tilknyttet brugsret til en bolig bortset fra brugsret på timeshare-basis.

Stk. 2.
Reglerne gælder ikke for køb af fast ejendom på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er under givet landsbrugspligt.

Stk. 3.
Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 7.
Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8 – 11 (fortrydelsesret).

Stk. 2.
Så længe et tilbud om køb ikke antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

§ 8.
Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2.
Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.

§ 9.
Er en aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til aflysning af aftalen.

§ 10.
Har køberen taget ejendommen i brug er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.

Stk. 2.
Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentligt samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Stk. 3.
Er ejendommen efter aftalens indgåelse beløbet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

§ 11.
Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 9 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnte i § 6 stk. 3.

Stk. 2.
Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdiggørelse af en hel bygning på grunden som nævnte i § 14, finer § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 12.
Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske, selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnte i § 6, stk. 3.

Stk. 2.
Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

§ 13.
Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregning af fortrydelsesfristen, jf. § 8.

Kapitel 4

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19.
En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesretten begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument, give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesretten begynder at løbe, jf. § 16, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Stk. 2.
Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.