

**Love og vedtægter
for
Selvejeboligselskabet
"Havnen III"
Matr.nr. 2266, Sundbyøster**

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Selskabets navn er Selvejerboligselskabet "Havnen III" Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2. Selskabets formål er at eje og administrere beløb, matr.nr. 2266, Sundbyøster, beliggende Polensgade 34-42, Østrigsgade 37—43, Bulgariensgade 6—8 og Albaniensgade 5-7, 2300 København S.

Selskabet tegnes af bestyrelsesformanden og et bestyrelsesmedlem.

Medlemmer

§ 3. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidigt med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i selskabets ejendom. Medlemmer skal betale det til fastsatte indskud.

Stk. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at bebo denne, jvf. dog § 11, stk. 2.

Stk. 3. For hvert medlem er anlagt en boligkonto og er indbetalt en andelskapital på kr. 800,—, kr. 1.000,- og kr. 1.200,- for henholdsvis 2—, 3 værelseslejligheder og 3 værelser med kammer.

Medlemmerne hæfter kun for deres andeles pålydende, alle eventuelle opskrivninger iberegnet.

Opskrivninger af andele vil fremtidigt kun ske ved, at man til ovennævnte andelsbeløb medregner de til enhver tid gældende procentsatser, som andelshaverne skal gøres bekendt med i hvert enkelt tilfælde. Fra den 23—5—1975 er disse procentsatser således 370 % af grundbeløbene.

De tidligere meddelte forhøjelser er herefter indregnet i de aktuelle beløb, hvilket også gælder forhøjelse i anledning af fællesantenneanlæg.

I øvrigt må andelene ikke forhøjes uden, at der er basis herfor ved foretagelse af forbedringer på beløb, som er godkendt af magistraten.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4. Indskud udgør et beløb, svarende til de i § 3 opregnede beløb. Indskuddet er indbetalt kontant.

§ 5. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører selskabet, jvf. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i selskabets ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pant i beløb, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dets bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Andelene i selskabets formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelene kan heller ikke pantsættes. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i disse vedtægter samt deklaration lyst på beløb den 21-3-1921.

Stk. 2. 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.

Boligaftale

§ 7. Imellem selskabet og den enkelte andelshaver oprettes en andelsboligkontrakt, hvori boligafgiften og en almindelig husorden står anført.

Andelsboligkontrakten gælder samtidigt som andelsmedlemsbevis med angivelse af den indbetalte andelssums pålydende. Eventuelle opskrivinger kan udstedes som stemplede supplementer til andelsboligkontrakterne med oplysning om beløbets størrelse. Disse har da gyldighed sammen med kontrakten, og kan ligesom denne ikke pantsættes eller belånes.

Boligafgift

§ 8. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes størrelse. Sidste rettidige betalingsdag er den 3. hverdag i måneden. Generalforsamlingen har bemyndiget bestyrelsen til at forhøje boligafgiften med indtil 10 % om året, såfremt det er nødvendigt for at dække udgifter, der ikke har været forudset i årets budget.

Vedligeholdelse m.v.

§ 9. 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, så som 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 gårdarealer.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelses pligt, 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 selskabet for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 22.

Forandringer

§ 10. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jvf. dog stk. 2.

Stk. 2. Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssig forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre forskrifter fra det offentlige.

Stk. 4. 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

§ 11. En andelshaver kan ingensinde udleje sin bolig. Udlån af en andelshavers bolig kan kun finde sted med bestyrelsens tilladelse.

Husorden

§ 12. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jvf. dog stk. 2.

Stk. 2. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om de øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Stk. 3. De I beløb installerede maskinvaskerier er stillet til rådighed og afbenyttelse for andelshaverne.

Enhver er pligtig at behandle maskinerne efter forskrifterne. I strygestuen skal privat strygestykke anvendes. Undladelse heraf vil medføre, at vedkommende kan komme til at betale et nyt strygestykke til maskinens valse.

Det påhviler brugeren at rengøre maskinerne efter brug. Gentagne misligholdelser af ovennævnte, og manglende rengøring efter brugen, betragtes som overtrædelse af husordenen, og kan i yderste konsekvens medføre opsigelse af medlemskab og boligforhold.

Brugen af fremmede gasmønter er strengt forbudt og medfører samme.

Overdragelse

§ 13. Overdragelse af andele skal ske på den måde, at andelsretten overlades selskabet ved dets bestyrelse, som derefter disponerer over den, uafhængig af den forrige andelshaver, jvf. dog § 14.

Dødsfald

§ 14. Dør en andelshaver, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen. ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemsskab og beboelse, skal andelen overdrages i henhold til vedtægternes § 13. Dog kan afdøde andelshaveres børn, med respekt af nærværende vedtægter, overtage andelen, dog kun i forbindelse med egen benyttelse af lejligheden.

Samlivsophævelse

§ 15. Ved ophævelse af samliv imellem 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.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold iøvrigt, 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

§ 16. Andelshaveren kan ikke opsiges medlemsskab af selskabet og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne om overdragelse af andele.

Overdragelsessum

§ 17. Prisen for andelen fastsættes af bestyrelsens vurderingsudvalg i henhold til bestemmelserne i § 6 i den pr. 21-3-1921 på beløb tinglyste deklARATION, hvorefter medlemmer ved salg af andele oppebærer et beløb svarende til andelsbeviset oprindelige pålydende med tillæg af anpart i de af foreningen betalte prioritetsafdrag, beregnet som forskellen mellem på den ene side beløbs

oprindelig godkendte anskaffelsessum og på den anden side restgælden af de til enhver tid i ejendommen indestående godkendte prioriteter med tillæg af andelskapitalen. Hertil lægges værdien af de af andelshaveren og tidligere andelshaveres foretagne forbedringer samt værdien af inventar, der er specielt tilpasset lejligheden.

Værdien af forbedringer og inventar i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af slitage og vedligeholdelsestilstand.

For værdien af egen arbejdsindsats kan der ved forhandling med bestyrelsen I særlige tilfælde ydes en rimelig godtgørelse af den der overtager andelen. VVS— og el-arbejder kan kun medvurderes, såfremt de er udført af autoriserede håndværkere og såfremt arbejderne er godkendt af myndighederne, hvis dette er påkrævet.

Stk. 2. I tilfælde, hvor salg af andelen ikke kan ske til det fulde pålydende, må salg til et mindre beløb kun ske ved forhandling med den afgående andelshaver og bestyrelsen. Der udbetales det ved salget fremkomne beløb med fradrag af omkostningerne i forbindelse med lejlighedens istandgørelse.

Stk. 3. Salg af andele i ejendommen med fortjeneste må ikke finde sted uden magistratens samtykke. Handles der i strid med disse bestemmelser, skal et beløb 5 gange så stort som det ulovligt opkrævede afgives til Københavns Kommune af den som har oppebåret det, det være sig selskabet eller enkeltperson.

Stk. 4. Hvis der samtidigt med overdragelse af andelen overdrages løsøre, er værdiansættelsen heraf selskabet uvedkommende.

Stk. 5. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af bestyrelsen.

§ 18. Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer og inventar samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, 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 besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden vurdering er bindende for parterne. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Finansiering af overdragelsessum

§ 19. Den, til hvem en andel overdrages, kan forlange, at selskabet enten yder lån eller garanterer for et lån i et pengeinstitut efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 20. Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

Fremgangsmåde ved overdragelse af andele

§ 21 . Inden aftalens indgåelse skal bestyrelsens vurderingsudvalg udfærdige en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar.

Stk. 2. Køber får ved andelens overdragelse udleveret vedtægter samt en kopi af andelsbeviset og information om selskabet og ejendommens faciliteter.

Stk. 3. Overdragelsessummen skal indbetales kontant til selskabet, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for den fraflyttende andelshavers forpligtelser. Ved afregning er selskabet berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest den 8. i den efterfølgende måned efter fraflytningen.

Stk. 4. Senest 8 dage efter køberens overtagelse af boligen kan køber med bestyrelsen gennemgå boligen får at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 5. 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

§ 22. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes boligret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 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 3 dage efter skriftligt påkrav herom er fremkommet til medlemmet.
3. Henstand med boligafgift m.v. kan kun gives ved henvendelse til bestyrelsen og skal forelægges på første bestyrelsesmøde, hvor formanden og/eller kassereren skal være tilstede. Henstand kan kun forventes givet i sygdomstilfælde og under arbejdsløshed og når der ikke fra det offentlige eller på anden måde ydes huslejhjælp. Afgiftsrestancen må dog under inden omstændigheder overstige 3 måneder, og den skal efter nærmere aftale med bestyrelsen afvikles senest indenfor 3 måneder efter sygdommens eller arbejdsløsheden ophør.
4. Andelshavere, der er valgt til hverv i bestyrelsen, samt selskabets revisorer og suppleanter til disse hverv, kan ikke opnå tilladelse til at være i restance med boligafgift m.v. bortset fra i tilfælde af sygdom og arbejdsløshed. I så tilfælde må der ikke udbetales vedkommende nogen løn udover, hvad den pågældende skal have mere, end den skyldige boligafgift m.v.
5. 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
6. 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at opsige eller ophæve lejemålet.
7. 5. Når et medlem misligholder et af selskabet ydes lån, eller lån, som selskabet har garanteret for.
8. 6. Når et medlem iøvrigt groft overtræder selskabets vedtægter.

Stk. 2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i vedtægternes § 13.

Stk. 3. Eksklusion efter nærværende bestemmelser kan kun finde sted, såfremt bestyrelsen er fuldtalligt tilstede ved beslutningen, der skal være énstemmig.

Generalforsamling

§ 23. Selskabets højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts måned

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af revisor og revisorsuppleanter.
8. Fastlæggelse af honorarer.
9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller mindst 20 af selskabets medlemmer forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsesformanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, hvis det er indleveret rettidigt og forelægges andels— haverne skriftligt på generalforsamlingen.

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver dennes ægtefælle. Revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle.

§25. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal bortset fra spørgsmål anført i stk. 2.

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 selskabets ejendom, eller dele heraf.
- e. Vedtægtsændringer.
- f. Selskabets opløsning.

Kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antallet af tilstedeværende medlemmer.

§ 26. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffene beslutninger sendes til andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

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

§ 28. Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Bestyrelsen varetager enhver sag, der vedrører selskabet, og afholder møder så ofte det er nødvendigt. Der føres en protokol, der underskrives af alle de i mødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

For at et bestyrelsesmøde er beslutningsdygtigt, skal der være mindst 3 medlemmer til stede.

Bestyrelsen vælges iøvrigt på følgende tider:

På den årlige generalforsamling i ulige årstal vælges formand, sekretær, der tillige er medlem af bestyrelsen, et menigt bestyrelsesmedlem, en revisor samt en bestyrelsessuppleant og en revisorsuppleant.

På den årlige generalforsamling i lige år vælges kasserer, der tillige er medlem af bestyrelsen, næstformand, en revisor samt en bestyrelsessuppleant og en revisorsuppleant. Alle de ovennævnte bestyrelsesmedlemmer og revisorer samt deres suppleanter, vælges for en periode af 2 år. Genvalg kan finde sted.

Almindeligvis kan kun tilstedeværende medlemmer vælges, men et siddende bestyrelsesmedlem eller revisor vil dog kunne genopstilles til valg, dersom fraværelsen skyldes sygdom, og vedkommende skriftlig giver tilsagn om at ville modtage genvalg. Det samme gælder for så vidt vedkommende for en kortere tid er bortrejst på grund af vedkommendes arbejde.

Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Stk. 2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan kun vælges andelshavere.

Stk. 3. 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 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

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

Stk. 2. Iøvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden mindst én gang om måneden, 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 ved simpelt flertal.

Administration

§ 31. Ejendommens drift og administration varetages fuldt og helt af den af generalforsamlingen valgte bestyrelse. Bestyrelsen er ansvarlig for selskabets midler og forvalter disse under kontrol af de på generalforsamlingen valgte kritiske revisorer.

Revision skal finde sted hvert kvartal af de kritiske revisorer.

Forekommende reparationer m.v. forelægges bestyrelsen til behandling.

Klager til bestyrelsen om ejendommens drift sendes til formanden, som lader dem behandle på det førstkommende bestyrelsesmøde og derefter tilstiller klagens underskriver resultatet af bestyrelsens behandling og standpunkt til klagen.

Dersom klageren ikke er tilfreds med bestyrelsens stillingtagen, kan sagen indankes for den ordinære generalforsamling, hvis beslutning da er afgørende.

Er det en sag, hvor bestyrelsen er afhængig af myndighedernes bestemmelser, kan den ikke afgøres af generalforsamlingen.

Såvel formandens som de øvrige bestyrelsesmedlemmers honorarer fastsættes af den årlige generalforsamling, hvilket også gælder for de på generalforsamlingen valgte revisorer.

Regnskab og revision

§ 32. Selskabets årsregnskab udarbejdes senest den 15. februar i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen samt af selskabets revisor.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse af regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er kalenderåret.

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

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Salg og opløsning

§ 34. Salg af ejendommen eller parceller herfra eller andele af ejendommen samt likvidation af selskabet kan kun finde sted med såvel Magistratens som Boligministeriets godkendelse og i øvrigt henhold til vedtægternes §§ 13 og 25.

En eventuel avance i forbindelse hermed, samt eventuelt overskud, må ikke fordeles blandt medlemmerne, men skal anvendes i overensstemmelse med det i § 6 i deklARATIONEN tinglyst på ejendommen den 21-3—1921 anførte.

Stk. 2. Opløsning af selskabet ved likvidation forestås af en eller flere likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.