VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

SØLVGADE 93.

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL.

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Sølvgade 93. Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 331 af Nørrevold, beliggende Sølvgade 93, København.

MEDLEMMER.

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der beboer, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed. Hvert medlem må kun have een lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden - dog er der ikke bopælspligt på butiksandele. Ophold andre steder af midlertidig karakter som følge af uddannelse, udstationering, sygdom o.l. regnes som beboelse af lejligheden, iøvrigt jfr. § 12.

INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL.

§ 4. For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb på kr. 2.000,-. Indskuddet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5. Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.
Stk. 2. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt. indtil en ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen. Ved overtagelse forstås underskrift på overdragelsesaftale og indbetaling af overdragelsessummen til administrator.

§ 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi jvf. bilag 1.

§ 7. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 15, stk. 1-2. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.
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

BOLIGAFTALE.

§ 8. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

BOLIGAFGIFT.

§ 9. Boligafgifterne fastsættes af generalforsamlingen i forhold til vurderingslejen og på basis af et af generalforsamlingen godkendt budget, således at foreningen af sine indtægter kan afholde løbende driftsudgifter, betale afdragene på prioriteter i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedistandsættelser, tab ved lejeledighed og lignende. Boligafgifterne kan forhøjes med 3 måneders varsel til den første i en måned.

Stk. 2. Boligafgiften erlægges en måned forud for løbende måned.
Stk. 3. For opkrævning af boligafgift, der ikke er rettidigt betalt, kan fordres et gebyr af samme størrelse som fastsat i lejeloven for ikke rettidigt betals husleje.

VEDLIGEHOLDELSE M.V.

§ 10. Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 2. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

FORANDRINGER.

§ 11. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

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

Stk. 3. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal sådanne benyttes.

Stk. 4. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

UDLEJNING M.V.

§ 12. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på mindst 3 måneder og højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne, herunder lejen, for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 2. Fremleje eller fremlån af enkelte værelser kan tillades i minimum 3 måneder. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne, herunder lejen, for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

HUSORDEN.

§ 13. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2. Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen dog begrænset til enten een hund eller max. to katte pr. husstand. Tilladelse til andet husdyrhold skal indhentes hos bestyrelsen.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN.

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Lejligheden overdrages på de i §§ 15-16 omhandlede vilkår, og overdragelsessummen udregnes af administrationen. Bestyrelsen skal godkende overdragelsessummen og den nye andelshaver.

Stk. 2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge:
a) Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linje, til husstandsmedlemmer eller ved bytning.
b) Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger, jvf. dog vedtægternes § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.
c) Andre andelshavere har dernæst fortrinsret efter anciennitet.
d) Dernæst andre, der indstilles af overdrageren eller andre andelshavere. Blandt disse vælger bestyrelsen den nye andelshaver.

OVERDRAGELSESSUM.

§ 15. Overdragelsessummen for andelen må ikke overstige:
1) En forholdsmæssig andel i foreningens formue, udregnet efter lovgivningens regler herom. Her benyttes den højeste af følgende 3 værdier ved ansættelse af ejendommens værdi:
a) Anskaffelsesprisen

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar.
c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme og

2) værdien af forbedringer i henhold til § 16 samt

3) et gebyr på kr. 10.000,- ligeligt fordelt mellem køber og sælger til dækning af foreningens omkostninger ved overdragelsen.

§ 16. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre, evt. på grundlag af en vurderingsmands vurderingsrapport. Vurderingsmanden vælges af bestyrelsen.

Stk. 2. Sælgers omkostninger i forbindelse med overdragelsen afholdes af sælger efter lovgivningens regler herom, dog deles udgift til vurdering ligeligt mellem køber og sælger. Denne udgift indgår ikke i overdragelsessummen.

Stk.3. Det påhviler sælger at få foretaget et vvs- og eltjek. Udgiften til dette samt til udbedring af evt. fejl og mangler påhviler sælger.

FREMGANGSMÅDEN.

§ 17. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt 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 rimeligt beløb til

dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

Stk. 5. Senest 1 uge efter købers overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.
Stk. 6. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20. Andelsboligforeninger, der efter 1. januar 1980 har erhvervet ejendommen efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje eller i lov om ejerlejligheder, kan ikke fravige bestemmelserne i § 14, stk. 1, § 15 og § 17, stk. 1-3 og stk. 4, 1. pkt.

DØDSFALD.

§ 21. Dør andelshaveren, har ægtefællen og dermed sidestillede ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelse ske efter reglerne i § 14, stk. 2. Erhververen skal også i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes.

SAMLIVSOPHÆVELSE.

§ 22. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

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

OPSIGELSE.

§ 23. Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andel.

EKSKLUSION.

§ 24. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret 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 et 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, 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.

Stk. 2. Et medlem, der bliver ekskluderet efter bestemmelserne i stk. 1, vil kunne opnå overdragelsessummen for sin andel i henhold til § 15 og § 16. Dog har foreningen lov til at sælge til højeste bud efter 3 annonceringer i Københavnske dagblade, hvis foreningen ikke kan sælge i henhold til § 15 og § 16. Dette kan iværksættes, uden at det ekskluderede medlem kan søge regres over for foreningen.

GENERALFORSAMLING.

§ 25. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for generalforsamlingen skal omfatte følgende:

1. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.
2. Valg af formand for bestyrelsen (hvert andet år).
3. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af administrator og statsautoriseret eller registreret revisor.
6. Forelæggelse af budget for det efterfølgende regnskabsår.
7. Forslag.
8. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 26. Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn og indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages skriftlig varsel til samtlige medlemmer. Regnskab udsendes sammen med indkaldelsen. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag, som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 5 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af foreningen og disses ægtefæller eller dermed sidestillede. Administrator har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel har 2 stemmer. På et gift eller dermed sidestillet medlems vegne kan stemmeret udøves af ægtefællen eller dermed sidestillede. Der kan stemmes i henhold til skriftlig fuldmagt fra 1 medlem til et andet medlem, men intet medlem må have mere end 1 fuldmagt.

§ 27. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring,

salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/2 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 28. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Skriftlig afstemning skal finde sted, såfremt blot 1 tilstedeværende medlem kræver det. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

BESTYRELSEN.

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

§ 30. Bestyrelsen består af 3 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsesformanden vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer kan vælges andelshavere og ægtefæller eller dermed sidestillede. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver andel. Administrator kan ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer, den ene dog kun for eet år. Bestyrelsessuppleanter vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Såfremt 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 nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den 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 har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

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

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig:
- når formanden eller næstformanden og yderligere 2 medlemmer er tilstede eller
- når formanden eller næstformanden og yderligere 1 medlem og 1 suppleant er tilstede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald næstformandens, stemme udslaget.

§ 33. Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

REGNSKAB OG REVISION

§ 34. Foreningens regnskabsår er 1.1. - 31.12. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 15 samt af andelens forventede værdistigning pr. måned, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Stk. 3. Ved regnskabsårets afslutning skal foreligge en gyldig valuarvurdering.

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

OPLØSNING

§ 36. Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Således vedtaget på generalforsamlingen den 26. maj 2026.

Bilag 1:

Andelenes indbyrdes fordeling:

Lejlighed	m^2	andel i formue	andel i varme
Kl.tv	72	72/952	20/900
St.tv	82	82/952	82/900
St.th	62	62/952	62/900
1.tv	102	102/952	102/900
1.th	82	82/952	82/900
2.tv	102	102/952	102/900
2.th	82	82/952	82/900
3.tv	102	102/95	102/900
3.th	82	82/952	82/900
4.tv	102	102/952	102/900
4.th	82	82/952	82/900