

V E D T Æ G T E R
F O R
A N D E L S B O L I G F O R E N I N G E N
T O R V E B O

§ 1.

Navn.

Foreningens navn er andelsboligforeningen "Torvebo".

§ 2.

Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 3596 Sundbyøster kvarter, Elbagade 37-43, Maltagade 2-14, Højdevej 30-36 og Grækenlandsvej 1-11.

Hjemsted

Dens hjemsted er København.

§ 3.

Medlemmer

Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller forretning i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 § 9, idet foreningen er berettiget til at fradrage sædvanlige salgsomkostninger, herunder eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor.

Stk. 3. Når 90% af lejerne er medlemmer, bestemmer bestyrelsen, om flere kan optages, og da i hvert enkelt tilfælde på hvilke vilkår.

§ 4.

Andelen

Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, 3 måneders ny husleje.

§ 5.

For medlemmer, der optages senere uden at overtage et tidligere medlems andel, beregnes andelen efter reglerne i § 10.

§ 6.

Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

Stk. 2. De er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andel.

Stk. 3. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtelser over for denne.

§ 7.

Der udstedes ikke andelsbevis. Andele kan kun overdrages til personer, der samtidigt med overtagelsen tager en bolig eller et forretningslokale i foreningen i brug til sig selv og evt. husstand. Bestyrelsen ved administrator fører liste over de gyldige medlemmers navne, registreret efter andelens nummer og adresse. Der kan efter 31. januar 2005 ikke ydes garanti/kautions for en andelshavers lån, og der kan ikke noteres transport i et tilgodehavende efter et salg. En andelshaver kan i en salgssituation skriftligt give tilladelse til, at afregning efter salget udbetales til en anden (betalingsfuldmagt). Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 8 – 10, bortset fra tvangssalg og tvangsauktion.

§ 8.

Overdragelse af andelen

Ægtefælle skal ved dødsfald være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet og til livsarvinger, selv om de bor andetsteds samt til personer, som af lejlighedens sene indehaver over for bestyrelsen er anmeldt som berettiget til andel og bolig ved indehaverens død, hvis den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige gældende betingelser for boligret til lejligheden.

Stk. 2. Den efterladte ægtefælle, men ikke andre, skal være berettiget til at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 9, idet vilkårene for optagelsen, herunder prisen for overtagelse af andelen, skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Ved ophævelsen af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der bevarer retten til boligen.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den første i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen fra dødsfaldet.

Stk. 5. Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder eventuel istandsættelse af lejligheden, afregnes til boet.

§ 9.

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille et nærtstående familiemedlem, (børn, søskende, forældre eller børnebørn) til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale. Det skal i opsigelsen oplyses om familieforholdet, samt data på det familiemedlem man indstiller til at overtage andel og lejlighed.

Stk. 2. Overdrages der ikke til et af de i stk. 1 nævnte familiemedlemmer, eller i forbindelse med bytning af bolig med andre uden for foreningen (eksternt bytte), skal en ledig lejlighed tilbydes til personer i følgende prioriterede rækkefølge:

- 1) De omkringboende til sammenlægning. Bestyrelsen fastlægger retningslinjer for, hvem der spørges først. Der må max. etableres 40 sammenlagte lejligheder.
- 2) Personer på den interne venteliste for medlemmer, der ønsker en anden bolig i foreningens ejendom. Intern liste er for medlemmer og deres hjemmeboende børn. Indstillingsretten til et medlems herefter ledige andelsbolig, overgår til bestyrelsen til salg via ventelisterne.
- 3) Personer på den eksterne venteliste. Ekstern venteliste er for alle andre.

Stk. 3. Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

Stk. 4. Overtagelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender samt for mangeludbedring og for refusion af udgifter til forespørgsel i andelsboligbogen og til bestyrelsens og/eller administrators arbejde ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion, udbetaler resten først til eventuel indfrielse af lån, som foreningen i henhold til loven har kationeret for, og dernæst til eventuelle pant- og udlægshavere og endeligt til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder for efterbetaling af varmeudgifter og lignende samt for eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 5. Har en andelshaver ikke ved sin opsigelse indstillet et af de i stk. 1 omhandlede familiemedlemmer og kan en køber ikke findes blandt de i stk. 2 nævnte personer, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten på de betingelser som er nævnt i stk. 3.

Stk. 6. For forretningslokaler kan ved afståelse ydes sædvanlig goodwill.

§ 10.

Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra boligafgiften, og ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommens værdi efter én af de metoder, der tillades i den til enhver tid gældende Lov om Andelsboligforeninger mv. Andelsværdien fastsættes bindende af generalforsamlingen og kan ikke uden vedtagelse med kvalificeret flertal på 3/4 af de fremmødte fastsættes med en højere tilvækst end op til 5% i forhold til den senest vedtagne andelsværdi. Andelsværdien er gyldig, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere værdi, og er gældende, indtil generalforsamlingen har fastsat en ny andelsværdi. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldig, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Stk. 2. Bestyrelsen godkender prisen for forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse på grundlag af en vurdering udarbejdet af en af ABF godkendt vurderingsmand. Ved vurderingen benyttes ABF's vejledning om vurdering og forbedringer i andelslejligheder. Den sagkyndiges vurdering er bindende for alle parter og betales af sælger.

Stk. 3. Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes.

Stk. 4. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for samtlige forpligtelser over for foreningen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden til uændret boligafgift og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 11.

Boligaftale

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet, tjener sædvanlig lejekontrakt som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

Stk. 2. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen til enhver tid bindende for alle medlemmer.

Stk. 3. Bestyrelsen træffer i samråd med administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende, skal medtages i aftalen.

§ 11 a.

Stk. 1. En andelshaver, som har beboet sin andelsbolig i mindst ét år, har altid ret til at fremleje sin bolig i ét år uden begrundelse. En ny ét-årig fremlejeperiode kan tidligst tillades, når andelshaveren atter har beboet sin bolig i mindst ét år.

Stk. 2. Derudover er en andelshaver berettiget til at fremleje sin bolig, når andelshaveren er midlertidigt fraværende p.g.a. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign, for en begrænset periode på normalt højst to år. Denne fremlejetilladelse kan opnås i umiddelbar tilknytning til en ét årig fremleje, jf. stk. 1, når blot forlængelsen ikke sker med samme fremlejetager.

Stk. 3. Endvidere kan en andelshaver, der selv bebor sin andelsbolig, fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, dog således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke overstiger antallet af beboelsesrum.

Stk. 4. For alle fremlejemål gælder det, at bestyrelsens skriftlige godkendelse af fremlejen, herunder fremlejetager og fremlejeperioden, skal være indhentet inden fremlejemålet påbegyndes, samt at andelshaver i forhold til foreningen bevarer det fulde ansvar for overholdelse af foreningens regler, herunder boligaftale, husorden m.m.

§ 12.

Vedligeholdelse, forandringer og forbedringer

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.

Stk. 2. Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden påhviler andelshaverne. Alle ændringer i det bestående i lejligheden skal inden udførelse søges tilladt af bestyrelsen, bortset fra maling, hvidtning og tapetsering.

Stk. 3. Andelshaveren er pligtig at antage rådgivende ingeniør, når der foretages ændringer der medfører gennembrydning af etageadskillelse eller bærende vægge, f.eks. ved lejlighedssammenlægninger. Den rådgivende ingeniør skal udarbejde beskrivelse, beregninger og tegning til sikring af gennembrydningens forsvarlighed og lovlighed, hvorefter bestyrelsen skal have kopi af materialet og skriftligt godkende dette. Derefter skal den rådgivende ingeniør forestå anmeldelse/ansøgning til kommunen og først når kommunens skriftlige godkendelse foreligger, kan ændringen bringes til udførelse. Alle udgifter til rådgiver, myndighedsbehandling m.m. betales af andelshaveren. Overholdes denne fremgangsmåde ikke, kan bestyrelsen iværksætte det nødvendige for andelshaverens regning.

Stk. 4. Installation af vaskemaskine skal ligeledes søges tilladt af bestyrelsen.

Stk. 5. Det påhviler den til enhver tid værende andelshaver, at udføre alle arbejder, herunder forandringer, i andelen håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. En andelshaver er ansvarlig for al skade, herunder for hændelig skade, der måtte udgå fra arbejder, som andelshaver selv har udført eller har ladet andre udføre for sig.

Stk. 6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte arbejder eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved udførelse af arbejder, som kræver autorisation, skal andelshaveren kunne dokumentere, at de pågældende håndværkere har den påkrævede autorisation.

Stk. 7. Arbejder, der påtænkes medregnet som forbedring ved salg, skal kunne dokumenteres ved regning fra en momsregistreret håndværker. Er dette ikke muligt, skal arbejdets udførelse kunne dokumenteres ved regninger for materiale-indkøb og fotos fra udførelsen. Fremvises denne dokumentation ikke, kan arbejdet ikke - eller kun i begrænset, skønnet omfang - medregnes som forbedring ved salg.

§ 13.

Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve for nøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 8, stk. 6 og § 9, stk. 5, fastsat.

§ 14.

Ved fraflytning eller ved lejlighedens overgang til nyt medlem, skal lejligheden afleveres i normal, forsvarlig og lovlig stand.

Stk. 2. Snarest muligt efter overtagelsesdatoen skal den nye andelshaver gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle fejl eller mangler. Hvis dette er tilfældet, skal køber påtale fejl og mangler skriftligt overfor sælger og bestyrelse senest 14 dage efter overtagelsesdatoen. Hvis køber forlanger prisnedslag for de påtalte fejl og mangler, skal indsigelserne ledsages af et prissat krav. Bestyrelsen kan, hvis kravet ikke skønnes urimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen af overdragelsessummen overfor sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Fejl og mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for 14-dages fristen, skal andelshaver efterfølgende selv forfølge direkte overfor den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. Hvis køber og sælger ønsker det fremsatte krav på prisnedslag vurderet af foreningens vurderingsmand, kan denne tilkaldes for besigtigelse og prissætning af de påtalte fejl og mangler. Udgiften til denne vurdering deles lige mellem køber og sælger. Opnås der herefter ikke forlig mellem parterne, forholdes der som anført i stk. 2.

§ 15.

Misligholdelse

Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller med ydelsen på et lån, som foreningen i henhold til loven har kautioneret for eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

§ 16.

Administrationen

Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Valget sker for to år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel, jf. dog § 20, stk. 3.

Stk. 2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift med bestyrelsen jf. § 21. Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

§ 17.

Revision og regnskab.

Bestyrelsen antager en revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1.februar til 31.januar, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 8 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning og fremsendes inden samme frist til medlemmerne.

Stk. 2. Efter at fornødne henlæggelser er foretaget kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

§ 18.

Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1.juni med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Stk. 4. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning.
2. Regnskab med revisors påtegning.
3. Overskuddets fordeling.
4. Forslag.

5. Eventuelt valg af administrator.
6. Valg til bestyrelse.
7. Eventuelt.

§ 19.

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.

§ 20.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer eller forslag om foreningens opløsning.

Stk. 2. Forslag om foreningens opløsning eller forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og mindst 3/4's flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7, stk. 2 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Stk. 3. Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes. Ny administrator skal godkendes af de panthavere, der har taget forbehold herom.

Stk. 4. Er på generalforsamlingen ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været vedtaget med det fornødne flertal på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 5. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes senest 1.maj. Bestyrelsen offentliggør indkomne forslag ved opslag eller lignende.

§ 21.

Bestyrelsen

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis fem medlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Bestyrelsen består af formand og 4 repræsentanter. Yderligere vælges 2 suppleanter.

Stk. 2. Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær. Første gang vælges formand og 2 medlemmer og 1 suppleant for 2 år, og 2 medlemmer og 1 suppleant for 1 år.

Stk. 3. Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden. I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden de af generalforsamlingen valgte suppleanter.

Stk. 4. Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til varme-drift, rengøring osv. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

§ 22.

Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

Stk. 2. I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator, og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift. Bestyrelsen er bemyndiget til at beslutte og lade gennemføre pantsætning af foreningens ejendom i forbindelse med omlægning af eksisterende lån, såfremt det måtte vise sig fordelagtigt for foreningen i form af nedsættelse af den årlige ydelse eller lånets løbetid. Der kan kun omlægges til fastforrentet lån med afdragsbetaling og løbetid maks 30 år.

Stk. 3. Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshavere har ved ledighed fortrinset til lejligheder, med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefæller har benyttet sin indstillingsret, jf. § 9.

Stk. 4. Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

§ 23.

Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde.

Stk. 2. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 24

Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 21. januar 1963 med senere ændringer. Seneste ændring er fra den 20. august 2024.

Vedtægterne underskrives digitalt - se sidste side.

Jack Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jack Petersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: a804d89d-4986-4493-a4ba-5e28c20e47fd
Tidspunkt for underskrift: 23-08-2024 kl.: 10:50:18
Underskrevet med MitID



Jeanet Ingemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeanet Nedergaard Ingemann
Næstformand
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 795af97f-db97-4235-8ca2-adfaf1be33ce
Tidspunkt for underskrift: 23-08-2024 kl.: 12:24:46
Underskrevet med MitID



Eva Dahl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eva Dahl
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 824f21a8-6abd-4ffb-a5aa-b96821a7b1ef
Tidspunkt for underskrift: 21-08-2024 kl.: 21:53:04
Underskrevet med MitID



Jørgen Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Getrøjer Pedersen
Sekretær
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 3ac6c7a4-78f7-4ff9-8644-cdd53bd892fa
Tidspunkt for underskrift: 25-08-2024 kl.: 18:56:16
Underskrevet med MitID



Nicklas Besser

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicklas Schmalstieg Besser
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 3d5580a9-2256-42ff-b18e-dc78e7992d7c
Tidspunkt for underskrift: 25-08-2024 kl.: 07:35:15
Underskrevet med MitID

