Vedtægter

Foreningens hjemsted og formål

§ 1. Foreningen, hvis navn er Boligforeningen "Dalgas", har som hjemsted Frederiksberg kommune.

§ 2. Foreningens formål er, at eje og administrere ejendommen matr. nr. 27 dk af Frederiksberg, samt at skaffe medlemmerne gode boligforhold.

Stk. 2. Ejendommen indeholder 80 andelslejligheder.

Medlemmer

§ 3. Medlemmer af foreningen kan af bestyrelsen optages i det antal, som til enhver tid er hensigtsmæssig til realisation af foreningens formål.

Stk. 2. Som medlem kan optages enhver, der har eller, i forbindelse med optagelse som medlem, overtager brugsretten til lejligheder i foreningens ejendom. Medlemsskabet kan kun vedrøre den lejlighed, brugsretten omfatter.

Stk. 3. Hvert medlem kan kun erhverve andelsretten til een lejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jvf. dog § 3 stk. 4. og § 12.

Stk. 4 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. 2. 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 § 17.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4. Foreningens kapitalgrundlag er dannet ved de af medlemmerne indbetalte andele. Andelenes grundbeløb er fastsat til kr. 3000, kr. 2400 og kr. 1800 pr. stk. for henholdsvis en 5-værelses, 4-værelses og 3-værelses lejlighed med kammer.

Stk. 2. Ved optagelse af nye medlemmer 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. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

§ 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§ 7. Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20.

Stk. 2. For andelen er udstedt andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve eventuelle udgifter i forbindelse med låntagningen refunderet.

Stk. 4. 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 långiveren 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 3 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal låntager være forpligtiget 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 § 22 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af lejligheden 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 renter af de nævnte beløb.

Stk. 5. I forbindelse med etablering af altaner til en del af foreningens lejligheder har foreningen optaget et kreditforeningslån. Lånet er optaget med det formål at videreformidle pengene til de andelshavere, der ikke betaler deres altan kontant. Andelshavere med en altan til gaden har en andel af lånet på 159.000 kr. Andelshavere med en altan til gårdsiden har en andel på 151.000 kr. Hver andelshaver betaler sin forholdsmæssig del af ydelsen kaldet altanbidrag. Altanbidraget er omfattet er reglerne i § 22 stk. 2A.

En andelshaver kan kun indfri sin del af lånet i forbindelse med at hele lånet indfries eller fornyes.

Boligaftale

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

Boligafgift

§ 9. Generalforsamlingen fastsætter på forslag af bestyrelsen, under hensyn til foreningens udgifter, hvilken årlig afgift der skal svares af hver lejlighed. Dog skal udgiften til varme- og varmtvandsforsyningen føres særskilt i regnskabet og pålignes andelshaverne i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning under iagttagelse af de gældende lovbestemmelser.

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. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer

§ 11. Bygningsmæssige forandringer samt ændringer i installationer i lejligheden må ikke udføres uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Udlejning m.v.
§ 12. Fremleje helt eller delvist fra medlemmernes side må kun ske med bestyrelsens samtykke. Samtykke gives kun, når fremlejen ikke har til hensigt at skaffe fremlejeren ubillig fortjeneste. En fremlejeperiode kan højst være på 2 år, hvorefter andelshaveren selv skal bebo sin lejlighed i et år.

Husorden
§ 13. Et almindeligt reglement for foreningens ordensregler skal forefindes i den mellem medlemmet og foreningen oprettede kontrakt.

Bestyrelsen er dog bemyndiget til at fastsætte sådanne ordensregler, som til enhver tid må anses for påkrævet.

Stk. 2. Erhvervsvirksomhed må ikke, uden bestyrelsens samtykke, drives fra lejlighederne i foreningens ejendom. Antenner, skilte, reklamer og lignende må ikke anbringes på ejendommen eller i opgangene uden bestyrelsens samtykke.

Udgifterne ved opsætning, vedligeholdelse og nedtagning påhviler det pågældende medlem.

Stk. 3. Bestyrelsen har ved sin formand og ved viceværten påtalemyndighed overfor boligforeningens beboere i tilfælde af, at disse overtræder ordensreglerne.

Når beviselig uorden ikke efter formandens og viceværtens henstilling rettes, er det brud på vedtægterne.

Overdragelse af andelen
§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage andelsretten til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Overdragelsessum
§ 15. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlings pris er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Generalforsamlingen kan ved beregningen af andelsværdien vælge at hensætte et beløb til at imødegå et eventuelt fald i andelsværdien som følge af større vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

§ 16. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 17. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af foreningens 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 skriftlig gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter § 3.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. 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 fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende 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 køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 6. I forbindelse med overtagelsen gennemgår køber og sælger lejligheden sammen med repræsentanter for bestyrelsen for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning 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, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20. Andelsretten overgår i mangel af anden bestemmelse til et medlems ægtefælle eller arvinger.

Stk. 2. Afgår et medlem ved døden uden at efterlade sig arvinger, der kan overtage andelsretten, eller ønsker arvingerne ikke at gøre dette, hvorom erklæring må afgives senest 3 måneder efter dødsfaldet, eller har arvingerne ikke inden dette tidsrum, med bestyrelsens samtykke, afhændet andelsretten til et nyt medlem, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Opsigelse

§ 21. Andelshavere kan ikke opsige medlemsskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 22. Såfremt et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet, kan bestyrelsen ekskludere medlemmet og bringe hans brugsret til ophør.

Stk. 2 A. Såfremt et medlem er i restance med boligafgift eller anden ydelse, 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, kan bestyrelsen ekskludere medlemmet og bringe hans brugsret til ophør.

Stk. 2 B Såfremt et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 7 stk. 4

Stk. 3. Såfremt et medlem eller en person hørende til hans husstand i væsentlig grad forulemper sine medbeboere, overtræder vedtægterne eller ordensreglerne eller handler uforsvarligt med den af ham benyttede lejlighed og trods advarsel fortsætter hermed, kan han efter forslag af bestyrelsen på en generalforsamling ekskluderes som medlem.

Stk. 4. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 23. Generalforsamlingen, der skal afholdes på foreningens hjemsted, har med de af nærværende vedtægter flydende indskrænkninger den øverste myndighed i alle foreningens anliggender.

Stk. 2. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer, såfremt medlemmet ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse til foreningen.

Stk. 3. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan afgive sin stemme ved fuldmagt, når stemmen afgives af et myndigt husstandsmedlem eller af et medlem af foreningen, dog at ingen ved fuldmagt kan afgive stemme for mere end 1 medlem.

§ 24. På den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år i første halvdel af marts måned, aflægges beretning og forelægges revideret regnskab og status for det forløbne år, budget for det kommende år, forslag til værdiansættelse, samt foretages valg af bestyrelsesmedlemmer og af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Desuden vælges 2 regnskabskyndige revisorer, hvoraf den ene skal være statsautoriseret.

For at være valgbar indenfor foreningen må man være medlem af denne (dette gælder dog ikke den ene revisor og dirigenten).

§ 25. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når bestyrelsen finder anledning dertil og skal indkaldes, når mindst 20 medlemmer skriftlig forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet.

En generalforsamling, der skal indkaldes på medlemmernes begæring, skal indvarsles senest 4 uger efter, at bestyrelsen har modtaget begæringen og skal afholdes senest 4 uger efter indvarslingen. En sådan generalforsamling er dog kun beslutningsdygtig, når mindst 20 medlemmer er mødt.

§ 26. Generalforsamlingen indkaldes med angivelse af tid og sted af bestyrelsens formand med mindst 8 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlem.

Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelsen til generalforsamlingen. Tillæg til dagsordenen kan udsendes med 3 dages varsel.

Forslag der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må for at blive opført på dagsordenen indsendes til formanden med forslagsstillerens underskrift senest den 1. februar.

§ 27. Generalforsamlingen, der ledes af ved en af denne valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpel stemmeflerhed.

Sålænge afstemningen ikke er begyndt, kan ethvert medlem stille ændringsforslag.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af mindst 10 medlemmer.

Om forslag, der efter dirigentens skøn er af væsentlig økonomisk betydning for foreningen, skal der dog altid foretages skriftlig afstemning. Over generalforsamlingens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand, og som i enhver henseende har fuld beviskraft med hensyn til det på generalforsamlingen passerede.

§ 28. For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser eller foreningens ophævelse kan vedtages, kræves, at mindst halvdelen af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget.

Forslagene til vedtægtsændringer eller tilføjelser skal dernæst i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab, og ændringsforslag kan på selve mødet kun stilles indenfor det bekendtgjorte forslags rammer. Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes en ny generalforsamling, der med samme majoritet kan godkende forslagene, uanset antallet af mødte medlemmer.

Opløsning af foreningen må ikke foregå på en sådan måde, at foreningens kreditorers ret til selskabsformuen eller foreningens ejendele i nogen måde krænkes.

Bestyrelsen

§ 29. Foreningen repræsenteres af en bestyrelse på 5 medlemmer, der ikke må være indbyrdes beslægtede i 1. eller 2. led eller være besvogrede.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og eventuelt kasserer.

Foreningens daglige administration varetages af formanden eller en af foreningen valgt forretningsfører.

§ 30. Bestyrelsen tegner foreningen med 3 bestyrelsesmedlemmer, deriblandt formanden eller næstformanden.

Bestyrelsen har overfor tredjemand ret til at forpligte foreningen. Denne bemyndigelse gælder også ved optagelse af såvel foreløbige som endelige lån, dog at behæftelse af foreningens faste ejendom kun kan ske ved en generalforsamlings beslutning. Alle sager af almen interesse eller af betydende økonomisk natur skal dog forelægges generalforsamlingen.

§ 31. Bestyrelsen er i al almindelighed beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, deriblandt formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed, således at formandens - eller i hans forfald næstformandens - stemme i tilfælde af stemmelighed gør udslaget.

Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger om eller stemme i sager, i hvilke det direkte eller indirekte kan have personlige interesser.

Over bestyrelsens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af alle tilstedeværende medlemmer.

§ 32. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for 3 år ad gangen. På hver ordinær generalforsamling afgår 1 eller 2 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

Hvert år fratræder de bestyrelsesmedlemmer, der har fungeret længst. I tilfælde af ekstraordinær afgang tiltræder de valgte suppleanter i den rækkefølge, hvori den sidst afholdte generalforsamling har valgt dem.

En suppleant fungerer kun i den tid, i hvilken det medlem, i hvis sted han er indtrådt, ville have fungeret.

Regnskab og revision

§ 33. Regnskabsåret er kalenderåret.

Regnskab og status skal foreligge revideret inden 15. februar, og et eksemplar udleveres til ethvert medlem.

Stk. 2. Såfremt administrationen varetages af formanden, kan der i bank, sparekasse eller postgiro kun hæves beløb af formanden og kassereren i forening, under een af disse forfald næstformanden, således at altid to hæver i forening. Kassereren kan ved hjælp af homebanking betale regninger op til 20.000 kr.

Såfremt foreningens administration er overdraget til en forretningsfører, kan kun denne hæve beløb og kun mod fornøden sikkerhedsstillelse.

Stk. 3. Der føres et nøjagtigt, specificeret og med bilag forsynet regnskab efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Regnskab og status skal afgives til revisorerne senest hvert års 20. januar.

Som note til årsregnskabet oplyses andelens værdi på statusdagen.

§ 34. Bestyrelsens medlemmer og revisorerne skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen, korrespondance og kassebeholdningens størrelse.

Stk. 2. Revisorerne skal kritisk gennemgå regnskabet og overbevise sig om, at værdipapirer, betalingsmærker og kontante beholdninger er til stede.

Opløsning

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

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

§ 36. Foranstående vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den 28. februar 1982 og ændret på generalforsamlingerne den 20. februar 1983, den 26. februar 1984, den 14. februar 1993, den 23. februar 1997, den 27. februar 2000, den 18. februar 2001, den 3. marts 2002, den 9.marts 2003, den 6. marts 2005, den 14. marts 2010, den 13. marts 2011 og den 23. april 2025.

De på generalforsamlingen den 25. februar 1945 vedtagne og på generalforsamlingen den 22. februar 1953 ændrede vedtægter ophører med at have gyldighed.