

Andelsboligforeningen Søndre Strandborg

Polensgade 49, Kld. 2300 København S Telefon/Fax : 32 97 36 43 Kontortid Tirsdag i lige uger Kl. 19⁰⁰ - 20⁰⁰

Deklaration

På egne og efterfølgende ejeres vegne erklærer undertegnede andelsboligforening "Søndre Strandborg" som ejer ejendommen matr. nr. 29cc Sundbyøster ved Polensgade, Lergravsvej og Hessensgade følgende:

1.

Den på vedhæftet fortegnelse anførte leje (boligafgift) af i alt kr. 147.562,- af lokaliteter i overnævnte ejendom eller dennes fremtidlige parceller må ikke uden magistratens samtykke forhøjes for ejendommens første beboere ej heller for disses efterlevende ægtefæller, hvilke uden videre er berettiget til indtrædelse i lejerforholdet (brugsforholdet). Ejeren skal ikke uden magistratens tilladelse kunne opsigte lejerne så længe de opfylder deres kontraktmæssige eller vedtægtsmæssige forpligtelser. Kun en lejeforhøjelse, der er nødvendiggjort ved uundgåelige eller naturlige forøgelser af ejendommens driftsudgifter, kan forventes godkendt af magistraten. Lejeforhøjelsen må ikke opkræves, forinden den er godkendt.

Med hensyn til lejere af forretningslokaler eller lignende kan magistraten gøre undtagelse fra bestemmelsen.

2.

Senere lejeres (brugeres) afgifter sættes højere end afgiften for de oprindelige lejere og deres ægtefæller, for så vidt nedennævnte udvalg måtte træffe bestemmelse herom. Også de senere lejere (og de efterlevende ægtefæller) er uopsigelige og deres årlige leje uforanderlig efter samme regler og forudsætninger som gældende for de oprindelige lejere.

Også fra bestemmelsen i nærværende post kan magistraten gøre undtagelse, for så vidt angår lejere af forretningslokaler m.v.

3.

Der må ikke ved fremleje afkræves højere afgift end godkendt for hovedlejernes vedkommende. Ved fremleje af dele af en lejlighed m.v. må afgiften sættes i forhold til den godkendte leje for den hele lejlighed m.v. Magistratens afgørelse er bindende med hensyn til ansættelse. En andelshavers udleje betragtes som fremleje.

4.

Magistraten er berettiget til at overlade andre sin godkendelsesret efter ovenstående.

5.

Salg af ejendommen eller dens parceller eller andele i ejendommen må kun finde sted på sådanne vilkår, som nedennævnte udvalg forud har godkendt. Overdragelse af andele må

ske på den måde, at andelsretten overlades foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponere over den, uafhængig af den forrige andelshaver.

6.

Nedennævnte udvalg træffer bestemmelse om afgivelse af og anvendelse af de indtægter, der måtte fremkomme som følge af ikke ved forøget driftsudgifter nødvendiggjorte lejeforhøjelser ved lejeskifte m.v. (se ovenfor under 2). Ligeledes træffer udvalget bestemmelse om afgivelse og anvendelse ved salg af ejendommen eller dens parceller eller salg af andele fremkomne overskud. Som sådanne betragtes den del af købesummen, som overstiger det beløb, hvori det solgte står sælgeren – for første sælger af den hele ejendom anlægsudgiften med fradrag af de offentlige tilskud (dvs. et beløb af 2.327.000 kr. -420.000 kr. = 1.907.000 kr.). bevislige udgifter til egentlige forbedringer, hvilket begreb ikke omfatter vedligeholdelse eller istandsættelse, skal dog altid tillades tillagt.

De således udkommende midler forudsættes anvendt enten til boligkulturelle formål eller til fremme af ny boligproduktion, derunder køb og nedrivning af gamle ejendomme og opførelse af andre til erstatning, eller til boligfilantropi eller lignende efter udvalgets bestemmelse enten med eller uden tilknytning til vedkommende boligforeninger eller boligselskabers virksomhed. De formål, hvortil midlerne kan anvendes omfatter også boligproduktion, hvortil der særlig knytter sig en statsinteresse (f.eks. boliger for studerende). Udvalget bestemmer i hvert enkelt tilfælde selv, i hvilket omfang det vil samarbejde med de vedkommende foreninger og selskaber og søge deres medvirken til løsning af dets opgaver.

7.

Det ovennævnte udvalg skal, indtil andet bestemmes af Indenrigsministeriet og Københavns Kommunalbestyrelse, bestå af 4 repræsentanter for Københavns Kommune og 2 for Fællesorganisationen af Almennyttige danske boligselskaber eller en anden af Indenrigsministeriet efter magistratens forslag anerkendt repræsentation for boligselskaberne eller boligforeningerne samt et af Indenrigsministeriet udmeldt medlem der er udvalgets formand. Medlemmer af udvalget vælges for et år ad gangen. Alle afgørelser indenfor udvalget afhænger af flertallets bestemmelse – dog, at formandens stemme i tilfælde af stemmelighed gør udslaget. Udvalget kan henvise de løbende sager til afgørelse af enkelte medlemmer af udvalget. Formanden er overfor tredjemand legitimeret til at underskrive på udvalgets vegne. Indenrigsministeriet kan efter forslag af udvalget fastsætte en instruks for dets virksomhed.

8.

Ejere, lejere og andelshavere er dokumentationspligtige overfor magistraten, udvalget eller hvem der måtte træde i dette sted, når sådan dokumentation ved gennemførelse af bestemmelserne i nærværende deklaration bliver begæret.

9.

Hvis nærværende deklaration overtrædes, vil magistraten kunne forlange indtil det 5-dobbelte af den uberettigede opkrævning indbetalt i statens hovedkasse.

Nærværende deklaration, der bliver at tinglæse på ovenstående ejendom, på hvis pantebogsfolie den ønskes noteret under, både prioriteter og servitutter må ikke udslettes af pantebogen uden magistratens samtykke. Den respekterer de kreditforenings- og hypotekforenings lån med statusmæssige forpligtelser, der er optaget i ejendommen samt eventuelle stats- og kommune lån – alt til ekstraordinære rente.

København den 17. november 1923

Ultimo Juni 1982

Nedenstående gengives en af direktoratet for statens faste ejendomme udsendt cirkulære dateret den 11. oktober 1965 med J.nr. E.J.B.S 41/63.

Cirkulæreskrivelse til samtlige boligforeninger og boligselskaber, på hvis ejendomme der er lyst tilskudsdeklaration.

Til opførelse af forenings/selskabets ejendom blev der i sin tid ydet tilskud fra stat og kommune, og der blev i den anledning på ejendommen lyst en tilskudsdeklaration til magistraten om godkendelse af leje, salg af andele m.m. (en såkaldt tilskudsdeklaration).

Denne deklaration, som stadigvæk er gældende, bestemmer i § 5, at overdragelse af andele skal ske på den måde, at andelsretten overlades foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den uafhængig af den forrige andelshaver.

Endvidere indeholder deklarationens § 6 en bestemmelse, ifølge hvilken det i deklarationen omhandlende udvalg (udvalget vedrørende tilskudsdeklarationer) træffer bestemmelser om afgivelse og anvendelse af de ved salg af andele fremkomne overskud. Som sådanne betragtes den del af købesummen, som overstiger de beløb, hvori det solgte står sælgeren.

I cirkulæreskrivelse af 12. maj 1931 til samtlige boligforeninger i København fastsatte nærværende direktorat, af foreningens bestyrelse skal afkræve såvel afhænder som overtager en erklæring på tro og love om, at der ikke betales noget for andele udover pålydende. Sker dette ikke, skal særskilt andragende indsendes til magistraten.

Udvalget vedrørende Tilskudsdeklarationer har efter at være gjort bekendt med akterne i en straffesag, hvoraf det fremgik, at en boligforenings bestyrelse klart havde tilsidesat sine forpligtelser efter ovennævnte bestemmelser, anmodet nærværende direktorat om alvorligt at ville indskærpe disse overfor samtlige boligforeninger, på hvis ejendomme der er lyst tilskudsdeklarationer.

I den anledning skal man herved indskærpe bestyrelsens pligt til at drage omsorg for, at overdragelse af andele finder sted på den i deklarationen foreskrevne måde, idet man henleder opmærksomheden på, at betaling for andele udover hvad foreningens – af Indenrigs- eller Boligministeriet – godkendte vedtægter og tilskudsdeklarationens § 6 hjemler, indeholder en overtrædelse af lov nr. 150 af 1. april 1921 om boligforholdene, i henhold til hvilken tilskud blev ydet. Ifølge lovens § 48 er straffen for overtrædelser bøder på indtil det 5-dobbelte af den ved overdragelsen opnåede eller tilsigtede fordel. Under skærpende omstændigheder og i gentagne tilfælde kan overtrædelse straffes med hæfte eller fængsel.

Det tilføjes, at man samtidig hermed har fremsendt en genpart af nærværende skrivelse til politidirektøren i København med anmodning om at ville rejse tiltale efter ovennævnte lov i ethvert tilfælde af ulovlig andelsoverdragelse, som måtte komme til politiets kundskab

P.d.v.

Sign. : Ingolf Ring

Revisionsinstituttet af 1920 A/S

K0370-13.P1/A15/1H

Til bestyrelsen for

Andelsboligforeningen "Søndre Strandborg"

Revisionsprotokollat af 2/3-1994

På baggrund af vor fortsatte drøftelse med direktoratet for stadens faste ejendomme i København, samt direktoratet af 1/4-1994 skal vi anbefale bestyrelsen, at beslutningen om endelig fastsættelse af andelens værdi udskydes. Som en foreløbig værdi af andelskronen til brug ved handler, der afsluttes inden der foreligger endelig afklaring af andelens værdi vil vi anbefale en fastsættelse til kr. 1.

Overdragelse af andele bør klausuleres med en bemærkning om efterfølgende regulering af andelen til den værdi, der kan beregnes på grundlag af direktoratets endelig fastsættelse af ejendommens værdi.

Såfremt der gennemføres overdragelse af andele til en højere værdi, f.eks. den i revisionsprotokollatet af 25/2-1994, side 101 beregnede, skal vi anbefale, at et beløb svarende til forskellen mellem det aftalte vederlag for andelskronen og et beløb beregnet ud fra andelsværdi kr. 1 indsættes på en spærret konto i et pengeinstitut. Kontoen bør kun frigives med bestyrelsens accept til fordeling mellem parterne, når endelig afklaring af andelens værdi har fundet sted.

Høje-Taastrup, den 2/3-1994

Revisionsinstituttet af 1920 A/S

Sign. : Lars Clemmen Christensen
Statsaut. Revisor