

Vedtægter

Andelsboligforeningen
"Haderslevhus"
Matrikel nr. 545, Utterslev

Borups allé 201-215B, Mågevej 15
Genforeningspladsen 2-14
2400 København NV

Vedtægter gældende pr. 19. juni 2019

§ 1 - Navn og hjemsted

(1.1)

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Haderslevhus

(1.2)

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune

§ 2 - Formål

(2.1)

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr. Nr. 545 Utterslev. Beliggende mågevej 15; Genforeningspladsen 2-14; Borups Allé 201-215B.

§ 3 - Medlemmer

(3.1)

Medlemmer af foreningen er andelshaverne. Man bliver medlem i forbindelse med overtagelse af brugsretten til lejlighed/butikslokale. Hvert medlem må kun eje én andel til beboelse, og én andel til erhverv, medmindre andet vedtages af generalforsamlingen, og medlemmer er forpligtiget til at bebo lejlighed/benytte butik. Jævnfør dog § 10.

§ 4 - Indskud

(4.1)

For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til 3 måneders husleje (1972). Indskuddet skal betales kontant.

(4.2)

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskuddet, betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 - Hæftelse

(5.1)

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. Dog stk. 2.

(5.2)

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter der andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.2)

En fratrædende andelshaver eller andelshavernes bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 – Andel

(6.1)

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forholds til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi/m² areal.

(6.2)

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 12-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsforeningsloven § 6b.

(6.3)

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. Foreningen kan kræve, at der betales gebyr for udstedelse af andelsbevis.

(6.4)

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsforeningsloven § 4a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden en andelshavere til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

§ 7 – Boligafgift

(7.1)

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretages reguleringer af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

(7.2)

Boligafgiften og andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, skal indbetales månedligt forud, seneste den 4. Søndag i måneden. Hvis betalingen ikke er foretaget rettidigt, bliver der opkrævet et af bestyrelsen fastsat gebyr samt rente af det skyldige beløb.

(7.3)

Såfremt andelshaveren har misligholdt sin betalingsforpligtelse over for andelsforeningen, og der er opstået en restance på mere end 3 måneders boligafgift og andre ydelser (aconto-varme, antennebidrag o. Lign.), og andelshaveren er blevet rykket 2 gange med rekommanderet skrivelse, uden at betalingen har fundet sted, er andelsboligforeningen berettiget til at tvangs realisere den pågældendes andel, således at medlemskabet af andelsforeningen opsiges, og den pågældende andelshaver udsættes ved fogedens hjælp ved en umiddelbar fogedforretning uden forudgående dom, ligesom bestyrelsen er berettiget til at sælge andelen i fri handel til tredjemand. Af provenuet ved salget er andelsboligforeningen berettiget til forlods at få inddækket alle restancer og omkostninger ved inkassation, fogedforretning, salg m.v. Denne ret for andelsboligforeningen gælder også selvom andelshaveren måtte komme uden betalingsstandsning, konkurs eller akkordforhandling.

§ 8 – Vedligeholdelse

(8.1)

Den udvendige vedligeholdelse, samt vedligeholdelse af fælles rum påhviler foreningen. Ligeledes ledningsnettet til fremføring af el, indtil før målerrammen. Faldstammer indtil vandlås. Koldt- og varmtvandsrør, indtil stopventil eller tilslutning af haner. Alt vedrørende radiatorer og varmerør. Undtaget herfra er direkte forsømmelighed fra andelshavers side. Al anden indvendig vedligeholdelse påhviler andelshaveren.

§ 9 – Forandringer

(9.1)

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Arbejder, der kræver byggetilladelse, må ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist og godkendt af bestyrelsen.

(9.2)

Ved evt. gebyrer i forbindelse med byggetilladelse og deslige ved Københavns Kommune, vil foreningen foretage udlæg og opkræve beløbet hos den enkelte andelshaver ved kommende huslejeopkrævning.

§ 10 – Udlejning

(10.1)

En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand med mindre man er berettiget dertil efter styk. 2 og stk. 3.

(10.2)

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller – udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, når andelshaveren efter at have beboet boligen i mindst et år, er midlertidigt fraværende på grund af midlertidig forflyttelse, ferieophold, studieophold, forretningsrejse, institution anbringelse, sygdom, militærtjeneste eller lignende, for en begrænset periode på normalt to år. Dette gælder også

Airbnb eller lignede tjenester. Fremlejning kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlig grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og lejekontrakten.

(10.3)

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte bestemmelser.

(10.4)

Ejere af erhvervsandele i butikker i stueplan mod Borups Allé er berettiget til at fremleje deres andel til et af bestyrelsen godkendt erhvervsformål.

§ 11 - Husorden

(11.1)

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Medlemmerne er forpligtiget til, efter bestyrelsens anvisning, at give adgang til lejligheden for den person/det selskab, som vælges i forbindelse med skadedyrs, herunder duers, bekæmpelse. Ser det ikke, kan foreningen søge assistance hos fogeden til at skaffe adgang med henblik på inspektion og eventuel bekæmpelse af angreb/udbedring af skaden.

§ 12 - Overdragelse af andelen

(12.1)

Andelshaveren er berettiget til at overdrage sin andel, og den dertil knyttede ret til bolig/forretning lokale til en person, der opfylder betingelserne herfor, nemlig at personen er fuldmyndig og ikke ude af rådighed over deres bo. Den nye andelshaver skal dog godkendes af bestyrelsen. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

(12.2)

Andelshaver (sælger) skal betale ejerskiftegebyr til foreningen på kr. 1.500. Dette gælder alle overtagelser, også i bytteforhold. Erhvervsandelene fritages for ejerskiftegebyr.

(12.3)

Før salg af en andel, skal sælger bekoste en EL-rapport, af en autoriseret Elinstallatør, som skal forelægges bestyrelsen og køber. Hvis der er ulovligheder skal de udbedres før salg.

§ 13 - De udlejende lejligheders overgang til andel

(13.1)

Når et lejemål af beboelseslejlighed ophører, skal lejligheden sælges som andel. Foreningen har opskrivningslister til tildeling af disse lejligheder,

(13.2)

Den første liste er for andelshavere. Man bliver optaget på listen i den rækkefølge man ansøger. Når en tidligere udlejet lejlighed bliver ledig, skal den tilbydes den, der står øverst på listen over ansøgning om den anden lejlighed. Hvis denne ikke ønsker at købe lejligheden, går man videre til den næste, og så fremdeles. Den, der ikke modtager tilbuddet senest 3. Gang, bliver skrevet nederst på opskrivningslisten.

(13.3)

Den andelshaver, der køber en tilbudt lejlighed, mister retten til selv at vælge sin tidligere lejlighed, som derefter tilbydes de opskrevne, efter samme principper som overfor beskrevet.

(13.4)

Er ingen af de opskrevne andelshavere interesseret i at overtage den ledige lejlighed vil den derefter blive tilbudt de på den næste liste, opskrevne børn af andelshavere efter den rækkefølge de er opskrevne. Når man har fået tildelt en lejlighed efter opskrivningslisterne, bliver man slettet af listen.

§ 14 – Overdragelsessummen

(14.1)

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

(14.2)

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingens beslutning, til en værdi af de efter lovgivningen til enhver tid gældende regler. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selv om en højere pris kunne opnås.

(14.3)

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder, eller slidtage, med 10 % pr. År af saldværdien.

§ 15 – Fremgangsmåde

(15.1)

Bestyrelsen skal godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre, på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den farflyttende andelshaver.

(15.2)

Såfremt den farflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt partner ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmand af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen, og udarbejdes en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og

begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende af såvel andelshaver 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 der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 16 – Overdragelsesfremgangsmåde

(16.1)

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, skriftligt 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.

(16.2)

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale (slutseddel). Bestyrelsen kan forlange, at der benyttes en standardformular som slutseddel.

(16.3)

Erhververen, samt alle vilkår for overdrags prisen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen, ved at slutsedlen påtegnes med bestyrelsens godkendelse.

(16.4)

Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat, og en eventuelt overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er betalt.

(16.5)

Overdragessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender, udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er, ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver, berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløbe til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledningen af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overdragelsen.

(16.6)

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne, med bestyrelsen gennemgå lejligheden, for at konstatere eventuelle mangler ved lejligheden, eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

(16.7)

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 om eller forlig mellem parterne, er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 17 – Ubenyttede boliger

(17.1)

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregningen finder sted som anført i § 16.

§ 18 – Overdragelse til husstandsmedlem

(18.1)

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrag sin andel, helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen.

§ 19 – Dødsfald

(19.1)

Før andelshaveren, har ægtefællen/samleveren ret til at forsætte medlemsskabet og beboelse af lejligheden. Der skal derved ikke betales ejerskiftegebyr.

(19.2)

Har boet ikke overdraget lejligheden til en ny andelshaver inden 3 måneder efter dødsfaldet, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 20 – Samlivsophævelse

(20.1)

Andelshaverne kan ikke opsige medlemskabet af foreningen og brugsretten til lejligheden, men alene udtræde efter reglerne i § 12-18 om overførsel af andel.

§ 21- Opsigelse

(21.1)

Andelshaverne kan ikke opsige medlemskabet af foreningen og brugsretten til lejligheden men alene udtræde efter reglerne i § 12-18 om overførsel af andel.

§ 22 – eksklusion

(22.1)

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe vedkommendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- A) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restance senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- B) Når et medlem, trods gentagne påmindelse, ikke overholder foreningens vedtægter og husorden
- C) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der, efter lejelovens bestemmelser, berettiger ejeren til at hæve lejemålet

(22.2)

Efter eksklusion, kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 17.

§ 23 - Generalforsamling

(23.1)

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 mdr. Efter regnskabsårets udløb (inden 30.april) med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Formanden aflægger beretning
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab og fastsættelse af andelskrone
4. Forslag
5. Budget for det kommende år med eventuelle forslagskonsekvenser.
6. Fastsættelse af boligafgiften
7. Valg af bestyrelse, suppleanter og interne revisorer
8. Eventuelt

(23.2)

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, eller et flertal af bestyrelsen, eller mindst 1/3 af andelshaverne skriftligt forlanger dette, med angivelse af dagorden. På ekstraordinære generalforsamlinger kan kun behandles den i indkaldelsen angivne dagorden.

§ 24 - Indkaldelse m.v.

(24.1)

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt, med 14 dags varsel til hver andelshaver, med angivelse af dagorden for generalforsamlingen

(24.2)

Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem med ægtefælle/samlever, som ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse. Hver andel har én stemme.

(24.3)

Er en andelshaver forhindret i personligt at møde frem, kan vedkommende skriftligt befuldmægtiget én andelshaver eller ægtefælle/samlever til at stemme for sig. Ingen kan dog være befuldmægtiget for mere end én andelshaver.

(24.4)

Forslag der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være fremlagt skriftligt til bestyrelsen senest 31. Januar, og vil herefter blive trykt sammen med indkaldelsen.

(24.5)

Referat af generalforsamlingen skal være distribueret til foreningens medlemmer senest 30 dage efter afholdelse af generalforsamlingen.

§ 25 - Flertal

(25.1)

Generalforsamlingen, der ledes af den valgte dirigent, tager bestemmelse om foreningens opløsning kan vedtages, kræves at mindst halvdelen af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $2/3$, ved opløsning mindst $3/4$, erklærer sig for forslaget. Er ikke mindst halvdelen af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst $2/3$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst $2/3$ flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

(25.2)

For at vedtægtsændringer, vedtægstilføjelser eller bestemmelse om foreningens opløsning kan vedtages, kræves at mindst halvdelen af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $2/3$, ved opløsning mindst $2/4$, erklærer sig for forslaget.

Er ikke mindst halvdelen af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er $2/3$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst $2/3$ flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

(25.3)

Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

§ 26 - Bestyrelsen

(26.1)

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

(26.2)

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(26.3)

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(26.4)

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to eller tre bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(26.5)

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én andelshaver fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen eller har og benytter erhvervsandel. Genvalg kan finde sted.

(26.6)

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to revisorer og en revisorsuppleant. Som revisor og revisorsuppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer.

(26.7)

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en kasserer og en sekretær.

(26.8)

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

(26.9)

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling 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.

(26.10)

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

(26.11)

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin foreningsorden.

§ 27 – Tegningsret

(27.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

§ 28 – Regnskab og revision

(28.1)

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

(28.2)

Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andels værdi.

(28.3)

Det reviderede, underskrevne årsregnskab, samt forslag til driftsbudget, udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

(28.4) Bestyrelsens medlemmer og revisorerne skal til enhver tid have lejlighed til, at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskaber og korrespondance.

(28.5)

Foreningens midler henstår på foreningens konto/konti i et af følgende pengeinstitutter: Danske Bank, Nordea, Jyske Bank, Nykredit eller i statsobligationer.

§ 29 - Opløsning

(29.1)

Når foreningens opløsning på den i § 26 næste måde, er vedtaget, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

(29.2)

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.

Disse vedtægter er vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 31.5.2005, med ændringer den 7.9.2006, den 10.5.2007, den 25.6.2013, 05.07.2018, samt den 19.06.2019