Vedtægter
for
andelsboligforeningen
Hammerhus

§ 1 Navn og hjemsted:

1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Hammerhus, i daglig omtale "A/B Hammerhus".

1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 Formål:

2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 5004 og 5082 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Vennemindevej 45 og 47, Otto Mallings Gade 1 og 3 og Bechgaardsgade 12 og 14, samt erhvervslejemål beliggende Vennemindevej 43 D og E, 45 A, B, C og D, samt 47 A.

§ 3 Medlemmer:

3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der samtidig med optagelsen køber en andel i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Hvert medlem kan kun have en andel. Et medlem med en andel er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11.

Et medlem af andelsboligforeningen kaldes en andelshaver.

3.2 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 i øvrigt skal godkendes af bestyrelsen, jf. vedtægternes § 3.1. 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 vedtægternes § 16.

§ 4 Indskud:

4.1. Foreningens kapitalgrundlag er dannet ved de af medlemmerne betalte indskud, oprindeligt i alt kr. 78.600,00 fordelt på 51 andele à kr. 1.400,00 og 4 andele à kr. 1.800,00.

4.2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

4.3 Ved optagelse af et nyt medlem skal det nye medlem betale et administrationsgebyr til foreningen.

§ 5 Hæftelse:

5.1 Medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

§ 6 Andel:

6.1 Medlemmerne har andel i foreningsformuen i forhold til det oprindelige indskud.

6.2 Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer.

§ 7 Boligaftale:

7.1 Tom.

§ 8 Boligafgift:

8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Boligafgiften udregnes efter areal iht. BBR-registrering (2004), således at boligafgiften pr. m^2 for en erhvervsandel stedse skal udgøre det dobbelte af boligafgiften for en beboelsesandel.

8.2 Varmeregnskabet følger almindelig praksis i henhold til lejeloven.

8.3 Udebliver et medlem med betalingen udover den fastsatte frist, skal der betales et gebyr i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

§ 9 Vedligeholdelse:

9.1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inklusive afgreninger) og bortset fra ud skiftninger af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også nødvendige udskiftninger, som skyldes slid og ælde.

9.2 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsret ten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jævnfør bestemmelserne i § 20.

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

§ 10 Forandringer:

10.1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen givningen og andre offentlige forskrifter.

10.2 Forandringer skal, inden de bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, samt kopi af ibrugtagningstilladelse efter arbejdets udførelse.

10.3 Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

§ 11 Fremleje:

11.1 En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun gives, når andelshaveren af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode, der højst må strække sig over 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

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

§ 12 Husorden:

12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

§ 13 Overdragelse og belåning:

13.1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6 b.

13.2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

13.3 Andelen kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

§ 14 Overdragelse:

14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er denne berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse angives.

14.2 Såfremt en andelshaver ikke selv har en køber, skal fortrinsret til at overtage andel og lejlighed gives i nedenstående rækkefølge:

1) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

2) Såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke-andelshavere, der ønsker at overtage en bolig i ejendommen, må den fraflyttede andelshaver, dog kun med bestyrelsens samtykke, udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

14.3 Ønsker en andelshaver at sælge sin lejlighed, skal meddelelse herom først gives til bestyrelsen. Foreningens administrator skal udfærdige andelsoverdragelsesdokumenterne.

14.4 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelsen herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

§ 15 Pris:

15.1 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende for både køber og sælger.

Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor før indflytning.

15.2 Prisen for forbedringer, medfølgende inventar og løsøre opgøres på grundlag af en vurderingsrapport udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget bygningssagkyndig. Værdifastsættelsen, der skal godkendes af bestyrelsen, sker efter lovgivningens regler herom, idet der bl.a. fratrækkes værdiforringelse på grund af alder, slitage m.v.

Der skal inden overdragelsen foreligge godkendt el- og vvs-synsrapport, udført af autoriseret installatører, udpeget af bestyrelsen.

Honoraret for vurderingsrapporten og for el- og vvs-synsrapporten betales af den fraflyttende andelshaver. Opkrævningen indgår i den endelige afregning.

15.3 Såfremt en fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte prisnedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn af en syn- og skønsmand udnævnt af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

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 skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 16 Fremgangsmåde ved overdragelse:

16.1 Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget af sælger samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboliglovens bestemmelser om prisfastsættelse.

16.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

16.3 Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine og bl.a. eventuelle pant- og udlægshaveres tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

16.4 Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et passende beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter og eventuelle mangler ved lejligheden o. lign. - jf. § 16.5.

16.5 Straks efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved denne og det medfølgende løsøre. Mangler, der ønskes påberåbt, skal straks skriftligt meddeles bestyrelsen eller administrator.

§ 17 Dødsfald:

17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, der er beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelse skal godkendes.

17.3 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, træder bestemmelserne i § 14.2 og 14.3 i kraft, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16.

§ 18 Samlivsophævelse:

18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt er den af parterne, der efter sin egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

§ 19 Opsigelse:

19.1 Andelshaverne kan ikke opsige deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 – 19 om overførsel af andelen.

§ 20 Eksklusion:

20.1 Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade el ler ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen. En sådan beslutning kan, bortset fra misligholdelse med betaling af boligafgift, påankes til en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

20.1 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 14.3.

§ 21 Generalforsamling:

21.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

21.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1) Forslag til ændring af rækkefølgen i dagsordenen.
2) Valg af stemmeudvalg.
3) Bestyrelsens beretning samt godkendelse.
4) Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6) Forslag.
7) Valg til bestyrelsen.
8) Eventuelt.

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

§ 22 Indkaldelse mv.:

22.1 Generalforsamlingen indkaldes elektronisk/skriftligt med 1 måneds varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.
Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen
Andelshavere kan altid framelde sig elektronisk fremsendelse af indkaldelser, som i stedet fremsendes pr. post.

22.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.

22.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

22.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Statsautoriseret revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

22.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23 Flertal:

23.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal undtagen, hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

23.2 Forslag om vedtægtsændringer eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, 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 en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

23.3 Ændring af vedtægtens § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

23.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer.

Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal. Uanset hvor mange der er mødt.

§ 24 Dirigent mv.:

24.1 Med mindre generalforsamlingen beslutter andet, fungerer administrator som dirigent og referent. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Underskrevet referat meddeles elektronisk/ skriftligt til andelshaverne og/eller lægges ind på foreningens evt. hjemmeside. Andelshavere kan altid framelde sig elektronisk fremsendelse af referater, som i stedet fremsendes pr. post.

§ 25 Bestyrelse:

25.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen samt udføre generalforsamlingens beslutninger.

25.2 Bestyrelsen bemyndiges til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens lån til såvel højere som lavere rente, herunder til flex- eller rentetilpasningslån med såvel længere som kortere løbetid. Bestyrelsen kan ikke optage tillægslån/nye lån uden generalforsamlingens accept

25.3 Såfremt bestyrelsen modtager bestyrelseshonorar for bestyrelsesarbejdet, skal årlige stigninger - ud over stigningen i nettoprisindekset – fremsættes som et selvstændigt forslag på generalforsamlingen, og kan således ikke blot medtages i budgettet.

§ 26 Bestyrelsesmedlemmer:

26.1 Ved generalforsamlingens afslutning skal bestyrelsen bestå af 3 - 5 medlemmer. I tilfælde at stemmelighed i bestyrelsen tæller formandens stemme for 2.

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesformand.

I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for det udtrædende medlems resterende valgperiode.

26.2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

26.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen.

§ 27 Møder:

27.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

27.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

27.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28 Tegningsret:

28.1 Foreningen tegnes af formanden (eller næstformanden ved formandens fravær) og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 Regnskab:

29.1 Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 30 Revision:

30.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens regnskaber samt udarbejde et årsregnskab og status.

30.2 I forbindelse med revision, årsregnskab og status udarbejder den statsautoriserede revisor forslag til de priser på andelene, jf. § 15, som skal godkendes af generalforsamlingen indtil næste årlige generalforsamling.

§ 31 Regnskab:

31.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne sammen med eventuelle forslag senest 8 dage før ordinær generalforsamling.

§ 32 Opløsning:

32.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

32.2 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.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 22. marts 1982 og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den:

25. marts 1987, 21. marts 1988, 31. maj 1999, 2. marts 2004, 9. marts 2005, 7. marts 2007, 15. maj 2008, 27. maj 2010, 30. maj 2012, 13. juni 2013, 20. marts 2014 og 1. juni 2015.

Christian Tellefsen
Administrator
Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S
Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV
Tlf. 3586 8012 Fax 3583 8522
ct@tellefsen.dk www.tellefsen.dk