A/B Aastruphave.

Opdateret 28. maj 2014.

Vedtægter.

Navn, hjemsted og formål:

§1.

Foreningens navn er andelsboligforeningen Aastruphave. Foreningens hjemsted er Hvidovre kommune.

§2.

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen, Hvidovregade 17-21 og 27-39 af matr. Nr. 3a og 3 x Hvidovre by, Hvidovre.

Medlemmer:

§3.

Bestyrelsen bestemmer, hvem der kan optages, se dog §§ 14,19,20 og 21, og på hvilke vilkår.

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 stk. 1 samt § 14, 19, 20 og 21. 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.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, jf. dog §12.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§4.

Nye medlemmer betaler ved optagelsen i andelsboligforeningen et indskud, der svarer til lejlighedens værdi på optagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen af lejligheden betales der desuden til foreningen et beløb, der svarer til 3 måneders boligafgift, og som tilbagebetales ved flytning.

Derudover er nye medlemmer kun forpligtede til at betale, hvad der i henhold til § 15 kan godkendes af bestyrelsen.

Generalforsamlingen kan ved almindelig flertal beslutte forhøjelse eller nedsættelse af andelsindskud.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendomme, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Et medlem eller dennes bolig hæfter efter stykke 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne og andre indskydere har andel i foreningens formue i forhold til indskud.

§ 7.

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. Andelsbeviser kan kun gøres til genstand for retsforfølgning på den måde, at eventuelt kreditortilgodehavende afregnes ved andelshaverens fraflytning hvilket kreditor ikke kan kræve.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § § 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 15 og § 16. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og særlig tilpasset eller installeret inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

Såfremt en pensionist bliver andelshaver kan andelsbeviset stilles som sikkerhed i overensstemmelse med § 18 i Lov om boligydelse til pensionister. Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

Boligaftale:

§ 8.

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Boligafgift:

§ 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Ved for sen indbetaling af boligafgiften opkræves et rykkergebyr.

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.

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

Forandringer:

§ 11.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, der ikke er til væsentlig gene for andre.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Andelshavere, der udfører, har udført eller har overtaget forandringer i badeværelse/toiletrum, er eneansvarlig for eventuelle skader på ejendommen, som er en følge af forandringen.
Andelshavere hæfter også for skader, som forandringen måtte påføre andre andelshavere og lejere. Vedligeholdelsen af forbedringen påhviler den til enhver tid værende indehaver af lejligheden.

Såfremt ovenfor nævnte forandringer måtte blive beskadiget i forbindelse med nødvendige udbedringer af f.eks. gulvafløb/faldstammer, er dette foreningen uvedkommende.

Udlejning:

§ 12.

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Endvidere kan generalforsamlingen beslutte, at foreningen indenfor en given periode kan tillade "forældrekøb", herunder "forældreudlejning", således at andelshaveren i givet fald – og uden tidsbegrænsning – kan udleje sin lejlighed til sin datter eller søn.

Husorden:

§ 13.

Den af generalforsamlingen vedtagende husorden er bindende for alle andelshavere og lejere.

Overdragelse af andelen:

§14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Overdragelsen må ikke være i strid med andelshavernes ønske om at bevare ejendommen som en rolig familieejendom. Der må således ikke være mere end en voksen person pr. værelse ved indflytning.

Ved salg af foreningens sidste udlejede lejlighed, hvorved foreningens skattepligt vil ophøre og derved påføre foreningen skat, så skal et salg forudgående vedtages med simpelt flertal på en generalforsamling, hvor de skattemæssige konsekvenser vil blive fremlagt.

§ 14 a.

Ønsker en andelshaver at sammenlægge sin lejlighed med den fraflyttede andelshavers lejlighed og den fraflyttede eller dennes bo samtykker heri, er bestyrelsen berettiget til at godkende sammenlægningen.

Bestyrelsen er berettiget til at tillade at udlejede lejligheder, når disse bliver ledige sammenlægges med andelslejligheder såfremt andelshaveren ønsker dette.

I henhold til boligreguleringslovens §46 er det tilladt at sammenlægge boliger, såfremt den bolig der tilvejebringes ikke får et bruttoetageareal på mere end 130 m2. Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som sammenlægningen måtte kræve, afholdes af andelshaveren.

Overdragelsessum:

§ 15.

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge.
Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.
b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
c) Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med i eventuelle reguleringer efter § 2 A i loven om vurderinger af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved seneste almindelige vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering) Beløbet kan forhøjes med procenttillæg for den eventuelle værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.

Til beløbene under a), c) og d) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Andelskronen ændres højst èn gang om året ved generalforsamlingsbeslutning i forbindelse med regnskabets godkendelse, og er gældende frem til ny andelskrone vedtages på næste ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen kan bestemme, at andelskronen sættes til en lavere værdi end det er muligt i henhold til ovenstående værdibestemmelser.

§ 15 a.

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 långiver 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 5 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet 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 § 23.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder 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 underretningen om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af renter af de nævnte beløb.

§ 16.

Ved salg af lejligheder skal der foretages syn af en professionel syn- og skønsmand.

Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret elektriker, og i de lejligheder hvor der ikke i forvejen er opsat HFI-relæ, skal der opsættes HPFI-relæ, der kan medtages som en forbedring. Endvidere skal der ved salg af enhver lejlighed, foretages VVS-eftersyn af et autoriseret VVS-firma. Sælger betaler udgiften til el-og VVS-syn.

Fremgangsmåden:

§ 17.

Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af Andelsboligforeningensloven § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3.
Erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen. Aftalen forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, findes reglen i § 16, stk. 1 tilsvarende anvendelsen.

Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med Andelsboligforeningslovens § 5. samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Overdragelsessummen skal senest 2 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 fraflyttede andelshaver. Foreningen kan endvidere kræve, at overdragelsen refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

§ 18.

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregningen 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. Den pågældende skal dog godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt begrundet. Alle afslag fra bestyrelsen i henhold til denne og alle andre vedtægtsbestemmelser skal efter opfordring være skriftlige, sagligt korrekt og kan ankes til generalforsamling og domstole.

Dødsfald:

§ 20.

Dør andelshaveren, har ægtefælle/samlever ret til at forsætte medlemskab og beboelse af lejligheden, se i øvrigt Lov om Leje, §75, stk. 1 og 2.

Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelse ske til husstandsmedlem eller slægtning, såfremt en sådan melder sig som interesseret. Bestyrelsen træffer frit beslutning om, hvem der så skal have lejligheden, blandt de i dette afsnit nævnte.

Samlivsophævelse:

§ 21.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlevere er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden skal vedkommendes ægtefælle/samlever indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Opsigelse:

§ 22.

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne § § 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion:

§ 23.

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, 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.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem der efter Lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve/opsige lejemålet.
5. Når et medlem misligeholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanterer, jfr. § 15 a.
6. Når et medlem gentagende gange overtræder husordenen, uden at dette efter Lejeloven berettiger til at hæve/opsige.
7. Når et medlem uden tilladelse ikke bor i lejligheden.
8. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.
9. Såfremt § 14`s begrænsninger med hensyn til antallet af voksne i lejligheden ikke respekteres.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling:

§ 24.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
3. Forslag.
4. Valg af bestyrelsen og suppleanter.
5. Valg af administrator og revisor.
6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25.

Generalforsamlingen indkaldes skiftligt – eller elektronisk – med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

§ 26.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal.

Er der mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, men ikke 2/3 fremmødte, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden.

Bestyrelsen:

§ 28.

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

§ 29.

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse: Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Som bestyrelsens medlemmer kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges èn person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for èt år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4 indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Endvidere vælges 2 suppleanter for et år ad gangen.

§ 30.

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.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 31.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens, i tilfælde af dennes fravær, næstformandens stemme afgørende. I mindre hastede tilfælde kan det besluttes at udsætte afgørelsen til næste møde.

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

§ 32.

I alle anliggender tegnes foreningen af et flertal af bestyrelsens medlemmer.

Administration:

§ 33.

Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvorledes ejendommen skal administreres.

Regnskab og revision:

§ 34.

Generalforsamlingen vælger statsautoriseret revisor til at revidere foreningens regnskab. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Regnskabsåret er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra 1.6.1982-31.12.1982.

§ 35.

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning:

§36.

Eventuel opløsning forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betalinger af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 14. april 1982 med senere ændringer. Senest foretaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 28. maj 2014.

I bestyrelsen:

Karen Juel Mikkelsen

Pia Christensen

Susanne Wissow

Søren V. Madsen

Søren Sigaard