

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen Vesterbrogade 120

8. reviderede udgave – september 2017.

Navn og hjemsted

§ 1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Vesterbrogade 120.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

Formål

§ 2

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matrikel nr. 1583 Udenbys Vester kvarter, beliggende Vesterbrogade 120, 1620 København V.

Medlemmer

§ 3

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver der er fyldt 18 år, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med evt. tillæg, samt enhver, der benytter eller samtidig med optagelsen begynder at benytte et erhvervslokale i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med evt. tillæg. Bopælspligten for ejere, der som pantkøbere i en på tvangsauktion solgt andel, har erhvervet pågældende andel på tvangsauktionen, indtræder dog først 6 måneder efter erhvervelsen (hammerslaget).
- (3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til beboelse for sig og sin husstand.
- (3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som beboelse for sig og sin husstand.
- (3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lign. Dog kan en andelshaver midlertidigt benytte to boliger, såfremt han er undervejs med en sammenlægning efter § 10 stk. 4 – 4.5.

- (3.5) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, med mindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- (3.6) Juridiske personer (selskaber, fonde og lignende) kan ikke optages som andelshavere.
- (3.7) Forretningsindehavere skal, bortset fra midlertidig lukning på grund af ferie, opgørelse, retslig registrering eller lignende, holde virksomheden åben og drive den forsvarligt.
- (3.8) Forretninger må ikke uden bestyrelsens samtykke afhændes til anden branche.
- (3.9) Andelshaver der har brugsret til en lejlighed med tilhørende altan er til enhver tid forpligtet til at være medlem af andelsboligforeningens "altanfond".

Indskud

§ 4

- (4.1) Indskud udgør kr. 51,22 pr. kvadratmeter bruttoetageareal jfr. BBR, således som dette er fastsat ved stiftelsen.
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- (4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.
- (4.4) Altanandelshaverne har andel i "altanfondens" formue efter fordelingstal jf. § 4 stk. 5. Altanfondens midler tilhører dog de til enhver tid værende altan andelshavere, og fraflyttende altan andelshavere, kan således ikke gøre krav på deres andel af altanfonden.

Altanfondens midler tilhører dog de til enhver tid værende altan andeshavere, og fraflyttende altanandelshavere, kan således ikke gøre krav på deres andel af altanfonden.

(4.5) Altanfonds-medlemmernes fordelingstal:

Adresse	Procentandel
Vesterbrogade 120, 1. tv.	5,000
Vesterbrogade 120, 2. th.	5,000
Vesterbrogade 120, 2. tv.	5,000
Vesterbrogade 120, 3. th.	5,000
Vesterbrogade 120, 3. tv	5,000
Vesterbrogade 120 A, 1. th.	4,688
Vesterbrogade 120 A, 1. tv.	4,688
Vesterbrogade 120 A, 2. sal	4,688
Vesterbrogade 120 A, 3. th.	4,688
Vesterbrogade 120 A, 3. tv.	4,688
Vesterbrogade 120 B, 1. tv.	4,688
Vesterbrogade 120 B, 2. th.	4,688
Vesterbrogade 120 B, 2. tv.	4,688
Vesterbrogade 120 B, 3. th.	4,688
Vesterbrogade 120 C, 1. th.	4,688
Vesterbrogade 120 C, 2. th.	4,688
Vesterbrogade 120 C, 3. th.	4,688
Vesterbrogade 120 C, 3. tv.	4,688
Vesterbrogade 120 D, st. th.	4,688
Vesterbrogade 120 D, 1. th.	4,688
Vesterbrogade 120 D, 2. th.	4,688
I alt	<u>100,000</u>

Hæftelse

§ 5

- (5.1) Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld samt for gæld stiftet af andelsboligforeningen til pengeinstitutter med pantsikkerhed i ejendommen, men derudover hæfter de alene ved deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden panthavernes samtykke.
- (5.2) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- (5.3) Altanafgiften indgår ikke i beregningsgrundlaget for boligafgiften, men denne opkræves særskilt hos de andelshavere der har altan mod gården efter forde-

lingsnøglen nævnt i § 4, stk. 5. Altanafgiften består af foreningens udgifter til tilbagebetaling af kreditforeningslån, der vedrører altaner samt et månedligt beløb til vedligeholdelse af denne og administrative omkostninger. Altanafgiften fastsættes en gang årligt af generalforsamlingen, og kan aldrig fastsættes til et lavere beløb end foreningens udgifter til realkreditlånet.

- (5.4) Altanafgiften opkræves lige så længe der er en altan tilknyttet den respektive lejlighed - dog i mindst 30 år fra optagelse af realkreditlån til finansiering af opsætning/udskiftning af altanerne. Manglende betaling af altanafgiften er at betragte som en restance jf. vedtægtens § 20, stk. 1, litra A, hvorfor foreningen vil kunne ekskludere andelshaveren som følge af misligholdelse.

Andel

§ 6

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Altanernes værdi indgår i beregningen af andelskronen og kan derfor ikke medregnes som individuel forbedring for den enkelte andelshaver ved salg af dennes andel.

- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Boligaftale

§ 7

- (7.1) Som boligaftale anvendes sædvanlig overdragelsesaftale med eventuelle ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 8

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Boligafgiften betales månedsvis forud, og terminen for rettidig indbetaling er den 1. i måneden. Forfalder boligafgiften til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig. Ved for sen betaling af boligafgift, eller andre pligtige ydelser, kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovens kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6. Undtaget herfra er dog erhvervsandelene nr. 1 og 2 samt andelsbolig nr. 3, jfr. stk. 3 og stk. 4.
- (8.3) Ved beregning af kvadratmeterboligafgift for erhvervsandelene nr. 1 og 2 forøges lokalernes bruttoetageareal med en faktor 1,20. Derudover kan erhvervene afkræves ekstraordinære afgifter, der følger af driften. Eksempelvis ekstraordinær renovationsafgift, ekstraordinært vandforbrug eller lignende. Ved beregning af andelspris og a conto varmebidrag benyttes normale fordelingstal.
- (8.4) Ved beregning af kvadratmeterboligafgift for andelsbolig nr. 3 reduceres lejlighedens bruttoetageareal med en faktor 0,86. Dette begrundes i den lave lofthøjde i de to små værelser over port. Ved denne reduktionsfaktor betales ca. 50% boligafgift for disse værelser. Ved beregning af andelspris og a conto varmebidrag benyttes normale fordelingstal.

Vedligeholdelse

§ 9

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også radiator-termostater samt eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En an-

delshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som lofts- eller kælderrum. Vedligeholdelsespligten for sådanne lokaler omfatter dog kun indvendige overflader.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse af bygninger og fælles anlæg, for så vidt disse ikke er omfattet af gårdlaugets forpligtelser.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.
- (9.6) Fonden afholder udgifterne til tilbagebetaling af det optagne kreditforeningslån, administrative omkostninger, altanernes vedligeholdelse og udskiftning, og i det omfang der ikke er tilstrækkeligt med midler i fonden, er den til enhver tid værende bestyrelse forpligtet til at foretage en ekstraopkrævning af altanfondsbidrag hos andelshavere med altaner til dækning af underskuddet i fonden. Altanfondens medlemmer afholder selv de administrationsomkostninger, der er forbundet med driften af denne.
- (9.7) Altanerne er foreningens ejendom, og foreningen har vedligeholdelses og fornyelsespligten af disse. Omkostninger til vedligeholdelse og fornyelse afholdes af den i foreningen værende altanfond. Måtte der ikke være tilstrækkeligt med midler i fonden til afholdelse af dens udgifter, kan andelsboligforeningen på en generalforsamling træffe beslutning om, at altanandelshaverne efter fordelingstallet i § 4, stk. 5, skal foretage et ekstraordinært indskud til finansiering af underskuddet i fonden. Altaner, læhegn m.v. må ikke give væsentlige indbliksgener i forhold til andre andelshavere, og altanerne skal stedse fremstå ensartet.
- (9.8) Der føres altanregnskab, som omfatter fondens indtægter og udgifter for den forgangne periode. Altanregnskabet medtages i foreningens årsrapport.

Forandringer

§ 10

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal kopi af ibrugtagingsattest udleveres til bestyrelsen.
- (10.4) En andelshaver, der som følge af § 13 litra C disponerer over to tilstødende boliger, er forpligtet til inden tre måneder efter overtagelse af den sidst erhvervede andel at påbegynde de for sammenlægningen nødvendige arbejder. Arbejderne skal være tilendebragt et halvt år efter påbegyndelsen.
- (10.4.2) Der må efter sammenlægning kun findes én hovedindgang til boligen.
- (10.4.3) Alle udgifter i forbindelse med sammenlægning af boliger skal afholdes af andelshaver.
- (10.4.4) Arbejderne skal udføres i overensstemmelse med stk. 1 – 3.
- (10.5) Vaskemaskiner må ikke installeres i lejlighederne, idet der er etableret fællesvaskeri i ejendommen. Bestyrelsen kan dog give dispensation fra denne bestemmelse, for allerede installerede vaskemaskiner, forudsat disse er anbragt i drypbakke og installeret af autoriseret VVS-installatør. Endvidere skal elforsyningen til maskinen være lovlig i h.t. stærkstrømsreglementet. Dispensationen bortfalder ved salg af andelen.
- (10.6) Private antenner til radio- og TV-modtagelse må ikke anbringes på ejendommen, idet foreningen signalforsynes via eget fællesantenneanlæg.

Fremleje

§ 11

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mere end 1 år, berettiget til at fremleje eller – låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som dog højst må give den enkelte andelshaver tilladelser til at fremleje og/eller fremlåne sin lejlighed i ialt 4 år indenfor en 7 års periode og kun når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren/fremlåneren og betingelserne for fremlejemålet/ fremlånet på en af bestyrelsen godkendt aftaleformular.
- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Husorden og gårdlaugsreglement

§ 12

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, altanreglement m.v.
- (12.2) Det er ikke tilladt at holde husdyr (kæledyr) i foreningens ejendom.
- (12.3) Andelsboligforeningens beboere skal overholde gårdlavets ordensreglement.

Overdragelse

§ 13

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig er han berettiget til at overdrage sin andel efter nedenstående regler, idet fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Andelshaverens børn, forældre, søskende eller samlever/ægtefælle som andelshaveren har haft fælles husstand med i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Ved bytte med ekstern andels- eller lejelejlighed. Bytteretten er betinget af, at den fraflyttende andelshaver har beboet andelsboligen i mindst 3 år. Bestyrelsen kan modsætte sig byttet, hvis lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum. Ved bytte skal bestyrelsen indhente skriftligt samtykke fra ejeren eller administratoren af den eksterne lejlighed, før tilladelse kan gives.
- C) Andelshavere, der ønsker at erhverve en andel med henblik på sammenlægning af boliger.
- D) Andelshavere bosiddende i foreningen: Bestyrelsen for andelsboligforeningen foretager efter skriftlig underretning fra opsigende andelshaver en orientering af foreningens medlemmer om, at der ønskes foretaget en overdragelse af en andelslejlighed, og på hvilke vilkår dette kan ske. Orientering kan enten ske ved opslag i opgangene eller ved opslag på foreningens hjemmeside. Interesserede andelshavere har 14 dage fra opslagets annoncering til skriftligt at meddele fraflyttende andelshaver, at de ønsker at overtage lejligheden.

Hvis der er flere interesserede andelshaver, med sammenlignelige tilbud for så vidt angår overtagelsestidspunkt mv., vil det være den andelshaver, der har længst anciennitet i foreningen, der har forkøbsret. Hvis tilbuddene ikke er sammenlignelige, står det sælgende andelshaver frit for at vælge en køber.

- (13.2) Er opsigende andelshaver ikke 14 dage efter opslagets annoncering i § 13, stk. 1, litra D blevet kontaktet af en køber, er andelshaveren berettiget til selv at finde en køber af andelen.
- (13.3) Erhvervsandelshavere kan, uden hensyntagen til § 3 stk. 9, frit indstille en køber til erhvevsandelen, og evt. tilknyttet bolig.
- (13.4) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Pris

§ 14

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - B) Værdien af individuelle forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
 - D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – D fastsættes efter en konkret vurdering. Vurderingen foretages af en professionel sagkyndig udpeget af bestyrelsen. Betaling herfor afholdes af sælger. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, eksklusive avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- (14.3) Såfremt de samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.4) Fastsættelsen af prisen for individuelle forbedringer, inventar og løsøre, sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (14.5) Vurderingsmandens prisfastsættelse vedrørende individuelle forbedringer, særskilt tilpasset inventar, eventuelt løsøre og lejlighedens vedligeholdelsesstand er endelig og bindende for alle parter.

- (14.6) Bestyrelsen skal ikke godkende prisen for erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsret til en bolig.
- (14.7) I forbindelse med andelsoverdragelse udarbejdes der for sælgers regning el- og VVS-rapport for andelslejligheden. Eventuelle ulovligheder skal udbedres af autoriserede håndværkere for sælgers regning inden overdragelsen. Bestyrelsen kan udpege autoriseret elektriker og VVS 'er til udarbejdelse af rapporter-
ne.

Fremgangsmåde

§ 15

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere, inden aftalens indgåelse, skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf, samt kapitel 2 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftale udfærdiges af foreningens administrator, og erhververen udreder omkostningerne i forbindelse hermed.
- (15.3) Hele overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.
- (15.4) 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. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i

forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger pris-nedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

- (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Ubenyttede boliger

§ 16

- (16.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald

§ 17

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C) Afdødes børn, søskende eller forældre.
 - D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- (17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i §

Samlivsophævelse

§ 18

- (18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab af foreningen og beboelse af boligen.
- (18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- (18.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil, eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 19

- (19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, eller erhvervslokalet, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20

- (20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler evt. resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
 - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
 - G) Såfremt en andelshaver, trods bestyrelsens påmindelse, groft overtræder gårdlavets ordensreglement.
- (20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

Ledige boliger

§ 21

- (21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13 stk. 1, litra C og D.

Generalforsamling

§ 22

- (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.
 - 4) Forelæggelse af budget til godkendelse, og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
 - 5) Fastsættelse af altanafgift for den kommende periode.
 - 6) Forslag.
 - 7) Valg.
 - 8) Eventuelt.
- (22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 23

- (23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Skriftlighed opfyldes såvel ved fremsendelse af indkaldelsen med tilhørende bilag i form af fx

regnskab, budget og forslag m.v. med post, pr. e-mail eller via uploading af dokumenter på foreningens hjemmeside. Tilsvarende gør sig gældende for efterfølgende udsendelse af referat fra generalforsamlingen.

- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres skriftligt med forslagsstillerens navn, og være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Dette gælder også forslag der vedrører gårdlauget, og som ønskes fremsat på gårdlaugets generalforsamling.
- (23.3) 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.
- (23.4) Adgang til at deltage i, og tage ordet på generalforsamlingen, samt til at stille forslag, har enhver andelshaver og dennes ægtefælle, eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i, og tage ordet på generalforsamlingen.
- (23.5) Hvert medlem har én stemme, selvom han undtagelsesvis skulle eje mere end én andel (erhvervs- og boligandel). En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 24

- (24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da for-

slaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
- (24.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

§ 25

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (25.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 26

- (26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- (26.2) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27

- (27.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, dog således, at dennes valgperiode ikke er sammenfaldende med valgperioden for administrator eller revisor.
- (27.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (27.4) Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen én eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (27.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller – suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (27.7) 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 fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28

- (28.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen 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.
- (28.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de på bestyrelsesmødet tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 29

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30

- (30.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Valget gælder for to år ad gangen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- (30.2) Hvis administrator ikke er advokat, skal administrator have en ansvars- og kautionsforsikring. Foreningen må kræve en genpart af policen samt dokumentation for at forsikringerne holdes i kraft.

Regnskab

§ 31

- (31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- (31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris på andelene (andelskronen), som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (31.3) Som note til regnskabet oplyses summen af eventuelle garantier.

Revision

§ 32

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Valget gælder for to år ad gangen. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33

- (33.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 34

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andeles størrelser.

Elektronisk Kommunikation

§ 35

- (35.1) Administrator og bestyrelsen kan kommunikere med foreningens medlemmer ved udveksling af digitale dokumenter via e-mails og via foreningens hjemmeside. Dog kan meddelelser om eksklusion ikke afgives som digitale dokumenter. Når der i denne vedtægt anvendes udtryk, som at dokumenter skal "vedlægges", "vedhæftes", "fremsendes" eller lignende opfyldes kravet, når dokumenterne gøres tilgængelig elektronisk via e-mail eller via førnævnte hjemmeside. Det er den enkelte andelshavers ansvar at holde foreningens administrator opdateret med gældende e-mailadresse.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger 16/3 og 20/4 2010, 2/3 og 19/4 2012, 26/3, 8/5 2015 og 10/5 2017.

Ændring af §§ 6.4, 10.4.5, 15.2, 35, 14.7 og 13.1, pkt. A vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 10/05 2017.

I bestyrelsen:

Troels Møller

Lars Leed

Julie Bossow

Vedtægterne er underskrevet af andelsboligforeningens bestyrelse ved benyttelse af NEM-ID.

Underskriftside på næste side.

Bilaget er godkendt af A/B Vesterbrogade 120 (520)

Lars Leed Christensen, Bestyrelsesmedlem d. 26-09-2017 14:57

Julie Bossow, Bestyrelsesmedlem d. 26-09-2017 15:00

Troels Møller, Formand d. 26-09-2017 19:44