

UDKAST - 26.09.2019

**BILAG 5.3A**

STRICTLY CONFIDENTIAL - LEGAL PRIVILEGE

**VEDTÆGTER**

FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN STEMPELHUSENE 2

CVR-NR.: [●]

## INDHOLDSFORTEGNELSE

VEDTÆGTER .....	1
1 NAVN .....	4
2 HJEMSTED .....	4
3 ANDELSBOLIGFORENINGENS OMRÅDE .....	4
4 FORMÅL: .....	4
5 MEDLEMSKAB .....	5
6 FORDELINGSTAL .....	5
7 INDSKUD .....	6
8 HÆFTELSE .....	6
9 ANDEL .....	6
10 BOLIGAFGIFT .....	6
11 HUSORDEN .....	7
12 UDLEJNING .....	7
13 VEDLIGEHODELSE .....	7
14 FORANDRINGER .....	9
15 FÆLLESAREALERNE .....	9
16 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER .....	9
17 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TERRÆNAREALER .....	9
18 AFFALDSHÅNDBLING .....	10
19 OVERDRAGELSE AF ANDELE .....	10
20 OVERDRAGELSESSUMMEN .....	10
21 FREMGANGSMÅDE VED OVERDRAGELSE .....	12
22 DØDSFALD .....	13
23 SAMLIVSOPHÆVELSE .....	13
24 OPSIGELSE .....	13
25 EKSKLUSION .....	13
26 UTEGNEDE ANDELSBOLIGER .....	14
27 GENERALFORSAMLINGEN .....	15
28 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING .....	15
29 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING .....	16
30 STEMMERET MED VIDERE .....	16
31 FORHANDLINGSPROTOKOL .....	16
32 BESTYRELSE .....	17
33 BESTYRELSENS OPGAVER .....	17
34 TEGNINGSREGEL .....	18

35	ADMINISTRATION OG REVISION .....	18
36	REGNSKABSÅR .....	18
37	ÅRSRAPPORT OG REVISION .....	18
38	OPLØSNING .....	18
39	BILAGSFORTEGNELSE .....	18

**VEDTÆGTER**

Andelsboligforeningen Stempelhusene 2

CVR-nr.: [●]

**1 NAVN**

1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Stempelhusene 2 ("**Andelsboligforeningen**").

**2 HJEMSTED**

2.1 Andelsboligforeningens hjemsted er Rødovre Kommune.

**3 ANDELSBOLIGFORENINGENS OMRÅDE**

3.1 Andelsboligforeningen omfatter i alt 44 separate andelsboliger ("**Andelsboligerne**"), som er beliggende på henholdsvis matr.nr. [●], Rødovre By, Rødovre ("**Ejendom 1**") og matr.nr. 10aø, Rødovre By, Rødovre ("**Ejendom 2**"). Ejendom 1 og Ejendom 2 er samlet benævnt "**Ejendommene**". Ejendom 1 vil indeholde Andelsboligerne nr. 45-66, og Ejendom 2 vil indeholde Andelsboligerne nr. 67-88.

3.2 Andelsboligerne er udlagt til beboelse for medlemmerne af Andelsboligforeningen, og er særskilt nummererede, jf. det som [Bilag 3.2](#) vedlagte oversigtskort.

3.3 Andelsboligerne forventes afleveret til Andelsboligforeningen den 1. november 2020.

**4 FORMÅL:**

4.1 Andelsboligforeningens formål er

at erhverve, eje og administrere Ejendommene, samt sørge for Andelsboligforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsesstand af Ejendommene;

at varetage andelshavernes ("**Andelshaverne**") fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Irma Byen ("**Grundejerforeningen**"), samt sikre, at Andelsboligforeningen altid drives og administreres under iagttagelse af Grundejerforeningens vedtægter, og at Andelsboligforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen således respekteres og efterleves af enhver andelshaver;

at repræsentere Andelshaverne overfor offentlige myndigheder med videre i sager der vedrører Andelsboligforeningen, samt

at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til Andelshaverne.

4.2 Andelsboligforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Andelsboligforeningens fællesarealer, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen eller tredjemand.

4.3 Den på tidspunktet for overdragelse af Ejendommene til enhver tid siddende bestyrelse i Andelsboligforeningen kan indgå aftale med en professionel byggeteknisk rådgiver, om at deltage i gennemgangen af Ejendommenes fællesarealer, og eventuelle utegnede andelsboliger, sammen med Sælgeren, når Ejendommene afleveres til Andelsboligforeningen.

4.4 Andelsboligforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen.

4.5 Andelsboligforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Andelsboligforeningens formål.

- 4.6 Andelsboligforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger indenfor Irma Byen om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Andelsboligforeningen.

## 5 MEDLEMSKAB

- 5.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver fysisk person, som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. punkt 7.1 og som i forbindelse med optagelsen overtager brugsretten til en andelsbolig i Andelsboligforeningen.
- 5.2 Såfremt en andelsbolig ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Andelsboligforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 5.3 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen i henhold til overdragelsesaftalen om overdragelse af en andelsbolig. Ved ejerskifte indtræder den nye andelshaver i den tidligere andelshavers rettigheder og forpligtelser over for Andelsboligforeningen. Den til enhver tid værende andelshaver hæfter for alle andelsboligens forpligtelser over for Andelsboligforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Andelsboligforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye andelshavers overtagelse af andelsboligen. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere andelshaver og den nye andelshaver, er Andelsboligforeningen uvedkommende.
- 5.4 En andelshaver kan ikke ved salg af sin andelsbolig gøre krav på udbetaling af nogen andel af Andelsboligforeningens formue. Andele af Andelsboligforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 5.5 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af andelshavere og navnene på disse, herunder også i det omfang, Andelsboligerne er udlejet til tredjemand.

Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Andelsboligforeningens medlemmer sker via e-mail eller via et eventuelt intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt en andelshaver grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med den pågældende andelshaver konkret aftales og angives i listen.

En andelshaver har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet en andelshaver anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse eller såfremt meddelelsen er publiceret på Andelsboligforeningens eventuelle intranet. Det er den pågældende andelshavers eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

## 6 FORDELINGSTAL

- 6.1 Andelsboligforeningen har fastsat to fordelingstal for Andelsboligerne, fordelingstal areal ("**Fordelingstal Areal**") og fordelingstal indskud ("**Fordelingstal Indskud**")
- 6.1.1 *Fordelingstal Areal*  
Fordelingstal Areal for Andelsboligerne er opgjort på baggrund af Andelsboligernes areal, jf. Bilag 6.1.1
- 6.1.2 *Fordelingstallene Indskud*  
Fordelingstal Indskud for Andelsboligerne, jf. Bilag 6.1.2, er opgjort i henhold til indbetalt indskud, jf. punkt 7.1.
- 6.2 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem Andelshaverne efter de til enhver tid gældende Fordelingstal Areal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne, jf. således punkt 10 vedrørende boligafgift.

## **7 INDSKUD**

- 7.1 Andelshaverens indskud, jf. den som Bilag 7.1 vedlagte oversigt, er fastsat ved stiftelsen af Andelsboligforeningen og indbetalt kontant.

## **8 HÆFTELSE**

- 8.1 Andelsboligforeningen hæfter med sin formue for Andelsboligforeningens forpligtelser. For Andelsboligforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter Andelshaverne begrænset (dvs. alene med deres indskud), pro rata (med den anpart, Andelshaveren efter Fordelingstal Areal også i det indbyrdes forhold Andelshaverne imellem er pligtig at bære) og subsidiært (således at søgsmål mod Andelsboligforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod Andelshaverne). Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Andelsboligforeningen har på de enkelte Andelshavere, således at Andelsboligforeningen kan rette et krav mod de øvrige Andelshavere i henhold til denne bestemmelse for tab, Andelsboligforeningen måtte lide som følge af en (eller flere) Andelshaver(e)s manglende betaling.
- 8.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i Andelsboligforeningens ejendom, hæfter Andelshaverne uanset punkt 8.1, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor tager forbehold herom.

## **9 ANDEL**

- 9.1 Andelshaverne har andel i Andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud, jf. punkt 7.1.
- 9.2 Andelsboligen kan kun overdrages til andre i overensstemmelse med reglerne i punkt 19 nedenfor, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 9.3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. 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. Andelsboligforeningen kan kræve, at Andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom Andelsboligforeningen kan kræve, at Andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 9.4 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.

## **10 BOLIGAFGIFT**

- 10.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle Andelshavere af generalforsamlingen.
- 10.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således:
- 10.2.1 Ydelser (afdrag, renter med videre) i henhold til Andelsboligforeningens realkreditfinansiering fordeles mellem Andelshaverne i henhold til Fordelingstallet Indskud, jf. Bilag 6.1.2.
- 10.2.2 Øvrige driftsomkostninger fordeles mellem Andelshaverne i henhold til Fordelingstallet Areal, jf. Bilag 6.1.1.
- 10.3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

- 10.4 Boligafgiften betales månedligt forud den 1. i måneden. Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Andelsboligforeningens konto, idet det dog forudsættes at ske via PBS eller anden automatisk betalingsordning.

Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.

## **11 HUSORDEN**

- 11.1 Det er tilladt at holde mindre husdyr såsom katte, mindre hunde, fugle i bur med videre i Andelsboligerne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr og større hunde kræver bestyrelsens forudgående samtykke.
- 11.2 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle Andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold med videre.
- 11.3 Bestemmelser om husdyrhold med videre kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. En andelshaver har altid ret til at holde fører- og servicehund.
- 11.4 Enhver andelshaver og de personer der opholder sig i Andelshaverens bolig er forpligtet til at efterkomme de af Andelsboligforeningen fastsatte regler for husorden. Overtrædelse af husordenens bestemmelser kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. punkt 25.

## **12 UDLEJNING**

- 12.1 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af andelsboligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han er berettiget dertil efter punkt 12.2 - 12.4.
- 12.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens forudgående godkendelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.
- 12.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.
- 12.4 Andelshavere har, uanset ovenstående i punkt 12.2, ubegrænset ret til at fremleje til deres børn eller til deres forældre.
- 12.5 Andelshaverne har ikke ret til at udleje deres andelsbolig, eller enkelte værelser til tredjemand på dagsbasis som hotellejlighed. Korttidsudlejning gennem udbydere som AirBnB eller lignende må ikke få karakter eller omfang af erhvervsmæssig udlejning, og medlemmerne skal uagtet til stadighed opretholde folkeregisteradresse i Andelsboligerne. Det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler for Ejendommen.
- 12.6 Andelsboligforeningen kan ikke foretage udlejning af Utegnede Andelsboliger.

## **13 VEDLIGEHOLDELSE**

### **13.1 Andelsboligforeningen**

- 13.1.1 Andelsboligforeningen har overfor Andelshaverne, ansvaret for den udvendige vedligeholdelse, herunder af ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, terrændæk, herunder membraner, altaners bærende konstruktioner, tag, tagrender, elevatorer, trapper, trappeopgange, fælles hoveddøre, udvendig behandling af døre mod trappeopgangene, vinduer inklusiv ruder i fællesarealer, vinduer eksklusiv ruder i de enkelte Andelsboliger bortset fra indvendig malerbehandling, fællesarealer samt fælles forsyningsledninger,

forsyningsanlæg, installationer og fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem Andelsboligerne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte andelsbolig.

- 13.1.2 Det præciseres, at vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaners bærende konstruktioner henhører under Andelsboligforeningen. Al anden vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaner påhviler den enkelte Andelshaver, som har adgang og brugsret til altanen.
- 13.1.3 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte andelsboliger, afholdes af Andelshaverne hver for sig.
- 13.1.4 Såfremt en andelsbolig skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken intet medlem har noget ansvar, afholdes udgiften af Andelsboligforeningen.
- 13.1.5 Andelshaveren skal give Andelsboligforeningens bestyrelse, håndværkere og relevante rådgivere adgang til sin andelsbolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder. Har Andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for fornøden adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

## 13.2 Andelshaverne

- 13.2.1 Andelshaverne er forpligtede til at foretage al vedligeholdelse og fornyelse inde i andelsboligen, bortset fra bygningsdele nævnt ovenfor under punkt 13. Det betyder, at Andelshaverne har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, hvidtning, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, vinduer indvendigt, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken- og badeværelsesinstallationer, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, HPFI-relæ, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør og andre forsyningsledninger ud til forgreningerne til/fra de enkelte andelsboliger. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte andelsboliger, afholdes af Andelshaverne hver for sig. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af de anførte bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, som skyldes forringelse samt slid og ælde.
- 13.2.2 Andelshaverne er forpligtede til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- 13.2.3 Vinduespudsning - både indvendigt og udvendigt - i den enkelte andelsbolig påhviler Andelshaveren.
- 13.2.4 Andelshaveren skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen f.eks. pulterrum, tagterrasser og terrasser på terræn, jf. punkt 16.1 og punkt 17.1. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.  
Andelshaverens vedligeholdelse af pulterrum omfatter almindelig ren- og vedligehold, mens nødvendige fornyelser af pulterrum forestås af Andelsboligforeningen.
- 13.2.5 Andelshaveren skal udføre arbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.
- 13.2.6 Andelshaveren er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af Andelshaverens vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden Andelshaverens andelsbolig, er det et anliggende mellem de 2 Andelshavere. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. punkt 13.2.7. Det fritager ikke Andelshaveren for ansvar, hvis Andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge Andelshaveren at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.
- 13.2.7 Forsømmer en Andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelsboligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere Andelshaveren jf. punkt 26 eller vælge at lade arbejderne udføre for Andelshaverens regning.



Andelshaverens manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere Andelshaveren efter punkt 25.

#### **14 FORANDRINGER**

- 14.1 Andelshaveren er berettiget til at foretage ændringer og installationer indvendigt i andelsboligen, der ikke svækker Ejendommenes tekniske eller bærende konstruktioner. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at Andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for Andelsboligforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
- 14.2 Andelshaveren må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af andelsboligens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.
- 14.3 Andelshaveren må ikke opsætte antenner, parabolantener, skilte, reklamer med videre uden bestyrelsens skriftlige godkendelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.
- 14.4 Andelshaveren skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

#### **15 FÆLLESAREALERNE**

- 15.1 Det påhviler Andelsboligforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Andelsboligforeningens fælles udendørs- og øvrige arealer (samlet benævnt "**Fællesarealerne**") stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand.
- 15.2 Ethvert medlem er pligtig at give de af Andelsboligforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til Fællesarealerne, for hvilke Andelsboligforeningen forestår drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- 15.3 Pulterrum
- 15.3.1 Samtlige af Andelsboligerne er tildelt et af de i kælderen under henholdsvis Ejendom 1 og Ejendom 2 etablerede pulterrum, som angivet på den som Bilag 15.3.1 vedlagte oversigtsplan, idet en eventuel ændret fordeling heraf besluttet af Andelsboligforeningens bestyrelse.

#### **16 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER**

- 16.1 Andelshaverne til Andelsbolig nr. 65 og 66 i Ejendom 1 og Andelsbolig nr. 87 og 88 i Ejendom 2 er alle tillagt eksklusiv brugsret til de på Bilag 16.1 skraverede arealer ("**Tagterrasserne**"), der udgør en del af Andelsboligforeningens Fællesarealer. Brugsretten er tidsubegrænset.
- 16.2 Hver af Andelshaverne til de i punkt 16.1 nævnte andelsboliger har forpligtelsen til at vedligeholde Tagterrasserne, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, inklusiv opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lignende i skillelinjen til de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret.

#### **17 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TERRÆNAREALER**

- 17.1 Andelshaverne med brugsret til Andelsbolig nr. 45, 46, 47 og 48 i Ejendom 1 og Andelsbolig nr. 67, 68, 69 og 70 i Ejendom 2, har alle eksklusiv brugsret til de på Bilag 17.1 skraverede arealer på terræn ("**Terrasserne**"), der udgør en del af Andelsboligforeningens Fællesarealer. Brugsretten er

tidsubegrænset, dog således at den kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned, og Andelshaverne accepterer således, at den tillagte eksklusivitet kan ophøre, såfremt Andelsforeningen opsiges brugsretten.

- 17.2 Andelshaverne med brugsret til Andelsbolig nr. 45, 46, 47 og 48 i Ejendom 1 og Andelsbolig nr. 67, 68, 69 og 70 i Ejendom 2 har forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny de på Bilag 17.1 skraverede arealer (Terrasserne), hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, i overensstemmelse med punkt 17.3 nedenfor og de i Lokalplan nr. 133 Irma Byen og den tilhørende Designmanual ("**Lokalplanen**") fastsatte retningslinjer for etablering af beplantning mv. omkring de skraverede arealer (Terrasserne), som Andelshaverne er forpligtet til at iagttage og overholde.
- 17.3 Pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny Terrasserne, som beskrevet i punkt 17.2, omfatter beplantningen der omgiver Terrasserne (hvorved forstås inder- og ydersiden af beplantningen), idet andelshaverne er forpligtet til at sikre, at beplantningen er af bøg samt at påse, at beplantningen stedse er 0,8 m. høj og i øvrigt fremstår ensartet.
- 17.4 Beslutninger, der indskrænker de i punkt 17.1 nævnte andelshaveres ret til at råde over det i henhold til Bilag 17.1 anførte fællesareal på terræn, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 30.3(iii). En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige de på Bilag 17.1 skraverede arealer under ét og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige skraverede arealer. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for det enkelte areal. Beslutningen skal meddeles andelshaverne af Andelsbolig nr. 45, 46, 47 og 48 i Ejendom 1 og andelshaverne af Andelsbolig nr. 67, 68, 69 og 70 i Ejendom 2 med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

## **18 AFFALDSHÅNTERING**

- 18.1 Affaldshåndtering for dagrenovation samt affaldsgårde/miljøstationer etableres i takt med udviklingen af Irma Byen på Grundejerforeningens område, og Grundejerforeningen har således både ejerskabet og vedligeholdelses- og fornyelsespligten til renovationsanlæggene. Der henvises i øvrigt til Grundejerforeningens vedtægter herom.

## **19 OVERDRAGELSE AF ANDELE**

- 19.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel i Andelsboligforeningen med tilhørende brugsret til andelsboligen efter reglerne i dette punkt 19.
- 19.2 Den udtrædende andelshaver er berettiget til at indstille en ny andelshaver til godkendelse hos bestyrelsen, idet bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig og saglig begrundelse gives senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 19.3 Er ingen ny andelshaver indtrådt inden 6 måneder efter at andelshaveren er død eller efter at andelshaveren eller dennes lejer er fraflyttet, og er andelsboligen ikke sat til salg på markedsvilkår hos en ejendomsmægler, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, herunder hvilke vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i punkt 21. Omkostninger i forbindelse med salget påhviler andelshaveren eller dennes dødsbo.

## **20 OVERDRAGELSESSUMMEN**

- 20.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, jf. dog punkt 26.4 nedenfor for så vidt angår Utegnede Andelsboliger. Bestyrelsen skal desuden godkende eventuelle aftaler efter punkt 5. Bestyrelsen kan kun godkende en pris såfremt den ikke overstiger et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- (i) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og

eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af Andelsboligforeningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af Andelsboligforeningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af Andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i Andelsboligforeningens forhold, som påvirker Andelsboligforeningens formue negativt, såsom et fald i Ejendommenes værdi i tilfælde hvor Ejendommenes værdi ansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b) eller c), optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- (ii) Såfremt andelshaveren under Ejendommenes opførelse og inden afleveringen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag forbedringer i form af installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som anført ovenfor. For så vidt angår andelsboliger, som er tillagt eksklusive brugsrettigheder, jf. under punkt 16.1 og 17.1, ansættes værdien af forbedringer med videre til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
  - (iii) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen.
  - (iv) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- 20.2 Værdiansættelse og fradrag efter punkt 20.1(i)-20.1(iv) fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, eksklusiv avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- 20.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af en andelsbolig 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.
- 20.4 Fastsættelsen af værdien af forbedringer, inventar og løsøre ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage. Eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af overdrageren, erhververen og bestyrelsen/administrator i fællesskab. Andelsboligforeningen er berettiget til at opkræve gebyr for bestyrelsens/administrators medvirken til værdifastsættelse, hvilket gebyr betales af overdrageren.
- 20.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med de forhold, spørgsmålet vedrører. Overdrageren og erhververen udpeger i forening en skønsmand. Kan der ikke opnås enighed om en skønsmand, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af andelsboligen indkalde både overdrageren, erhververen og bestyrelsen og skal udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved det gennemførte syn og skøn skal fordeles mellem parterne, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

**21 FREMGANGSMÅDE VED OVERDRAGELSE**

- 21.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular udarbejdet af Andelsboligforeningen.
- 21.2 Inden aftalens indgåelse skal overdrageren udlevere et eksemplar af Andelsboligforeningens vedtægter, protokollatet for Andelsboligforeningens seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf.
- 21.3 Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i Andelsboligforeningens forhold, som påvirker Andelsboligforeningens formue negativt, såsom et fald i Ejendommenes værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen.
- 21.4 Andelsboligforeningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale eller tillæg til allerede udarbejdet overdragelsesaftale, hvilket gebyr betales af overdrageren. Andelsboligforeningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer Andelsboligforeningens udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udlevering af nøgleoplysningsskemaer med videre, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators arbejde forbundet med håndteringen af overdragelsen i øvrigt samt det eventuelle ekstraarbejde der måtte være forbundet med afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 21.5 Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal erhververen indbetale overdragelsessummen kontant til en af Andelsboligforeningen oprettet deponeringskonto. Indgås overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales til Andelsboligforeningens konto senest 3 hverdage efter aftalen er indgået.
- 21.6 Overdragelsessummen, der indestår på den af Andelsboligforeningen oprettede deponeringskonto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner Andelsboligforeningen overdragelsessummen efter fradrag af sine tilgodehavender og eventuelle beløb som nævnt under punkt 21.1-21.8, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 21.7 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er Andelsboligforeningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 21.8 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med en repræsentant fra bestyrelsen eller administrator gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen skal gøre erhververens og Andelsboligforeningens eventuelle krav gældende over for overdrageren senest 14 kalenderdage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag 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. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

## 22 DØDSFALD

- 22.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 22.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- (1) Samlever, som indtil dødsfaldet have haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder,
  - (2) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre,
  - (3) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder,
  - (4) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og andelsbolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 22.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående punkter berettigede personer finder punkt 20 og punkt 21 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 21.5 - 21.8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for Andelsboligforeningen.

## 23 SAMLIVSOPHÆVELSE

- 23.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen.
- 23.2 Reglen i punkt 23.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og andelsbolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 23.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel og andelsbolig gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold til punkt 23.2 finder punkt 20 og punkt 21 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder punkt 20 og punkt 21 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 21.5-21.8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for Andelsboligforeningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## 24 OPSIGELSE

- 24.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af Andelsboligforeningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde af Andelsboligforeningen efter reglerne i punkt 19 til punkt 21.

## 25 EKSKLUSION

- 25.1 En andelshaver kan ekskluderes af Andelsboligforeningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- (i) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
  - (ii) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. punkt 13.1.4,
  - (iii) optræder til alvorlig skade eller ulempe for Andelsboligforeningens virksomhed eller andre andelshavere,

- (iv) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i punkt 21.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor Andelsboligforeningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Andelsboligforeningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i punkt 21.

## 26 UTEGNEDE ANDELSBOLIGER

- 26.1 Hvis Sælgeren ikke senest på tidspunktet for afholdelse af stiftende generalforsamling i Andelsboligforeningen har indgået endeligt tegningstilbud på samtlige 44 Andelsboliger, har Sælgeren ret og pligt til at overdrage de utegnede andelsboliger ("**Utegnede Andelsboliger**") til Andelsboligforeningen, for et samlet beløb, svarende til det samlede indskudsbeløb, der fremgår af listeprikerne, opgjort i henhold til den som Bilag 26.1 vedlagte oversigt. Andelsboligforeningen erklærer ikke betalingen for de Utegnede Andelsboliger kontant, idet Sælgeren yder et lån til Andelsboligforeningen svarende til det samlede indskudsbeløb for de Utegnede Andelsboliger ("**Lånet**"). Lånet forrentes ikke og henstår fra Sælgerens side uopsigeligt indtil Andelsboligforeningen har solgt samtlige de Utegnede Andelsboliger til andelshavere. Andelsboligforeningen er forpligtet til at nedbringe Lånet med det beløb, som Andelsboligforeningen modtager fra nye andelshavere i forbindelse med salg af disse andele, ligesom Andelsboligforeningen på forlangende er forpligtet til at give transport i købesummen for andelene. Derudover er Sælgeren ikke berettiget til at forlange afdrag på Lånet.
- 26.2 Sælgeren indestår derudover for betalingen af de løbende boligafgifter for de Utegnede Andelsboliger til Andelsboligforeningen, idet Sælgeren således samtidig med overdragelsen af de Utegnede Andelsboliger deponerer et beløb, svarende til 12 måneders boligafgift pr. utegnet andelsbolig i Andelsboligforeningens pengeinstitut. Beløbet tjener til sikkerhed for det krav, som Andelsboligforeningen har på, at Sælgeren løbende betaler boligafgift for de Utegnede Andelsboliger, indtil disse er solgt. Eventuelle renter af deponeringskontoen tilskrives kontoen. Når en utegnet andelsbolig efterfølgende er solgt og den pågældende andelshaver er påbegyndt betaling af boligafgift, er bestyrelsen forpligtet at foranledige at et beløb fra deponeringskontoen svarende til 12 måneders boligafgift for den pågældende utegnede andelsbolig med tillæg af eventuelt tilskrevne renter sammen med den af Andelsboligforeningen indbetalte overdragelsessum frigives til Sælgeren, og Lånet nedskrives samtidig hermed, jf. punkt 26.1. Sælgeren dækker eventuelle negative renter ved indeståendet, således at det på kontoen indestående beløb, stedse svarer til 12 måneders boligafgift pr. utegnet andelsbolig.
- 26.3 Andelsboligforeningen ejer de Utegnede Andelsboliger og salg af de Utegnede Andelsboliger sker således i overensstemmelse med bestemmelserne herom i punkt 19, idet Sælgeren dog er berettiget til at fortsætte sin markedsføring af de Utegnede Andelsboliger på uændrede udbudsvilkår, samt til at indstille købere til de Utegnede Andelsboliger til godkendelse i bestyrelsen i Andelsboligforeningen, der ved en eventuel nægtet godkendelse af køberen skal give en saglig og skriftlig begrundelse, jf. punkt 19.2.
- 26.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at sælge de Utegnede Andelsboliger til de listepriker der følger af vedlagte Bilag 26.1, og på de vilkår i øvrigt som fremgår af Tegningstilbuddet, jf. det som Bilag 26.4 vedlagte paradigme for tegningstilbud.
- 26.5 Sælgeren er dog, uanset ovenstående, berettiget til at forlange, at Andelsboligforeningen sælger en utegnet andelsbolig til en lavere pris end de på Bilag 26.1 opførte listepriker, såfremt Sælgeren samtidig accepterer, at Lånet nedsættes med et beløb, svarende til differencen mellem den faktisk opnåede købesum og listepriken.

- 26.6 Såfremt Sælgeren ønsker at afvikle retsforholdet til Andelsboligforeningen i relation til de Utegnede Andelsboliger, og i den forbindelse ophøre med at betale løbende boligafgift på den/de Utegnede Andelsboliger, er Sælgeren berettiget til skriftligt at meddele Andelsboligforeningen, at Sælgeren ophører med at betale løbende boligafgift. Sælgeren accepterer samtidig, at en eventuel tilbageværende hovedstol under Lånet eftergives. Andelsboligforeningen har således herefter fuld rådighed over den/de Utegnede Andelsboliger i forhold til såvel udlejning som salg, herunder står det Andelsboligforeningen frit med hensyn til videresalgspris for den/de Utegnede Andelsboliger.

## **27 GENERALFORSAMLINGEN**

- 27.1 Generalforsamlingen er Andelsboligforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 27.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Rødovre Kommune inden udgangen af [maj] måned.
- 27.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved e-mail eller på foreningens intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 27.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. april. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 5 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.
- 27.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 27.3.

## **28 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING**

- 28.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
  2. Valg af referent.
  3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
  4. Bestyrelsens forelæggelse af skema med centrale nøgleoplysninger om Andelsboligforeningen, jf. Andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3.
  5. Bestyrelsens forelæggelse af bestyrelsens vurdering af hvorvidt Ejendommene vedligeholdes i overensstemmelse med den for Ejendommene udarbejdede 15-årige vedligeholdelsesplan, jf. Andelsboligforeningslovens § 3b, stk. 1 og §6c, stk. 2.
  6. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Andelsboligforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
  7. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
  8. Behandling af indkomne forslag fra Andelsboligforeningens bestyrelse og medlemmer.

9. Valg af medlemmer til bestyrelsen - herunder formand og næstformand.
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
11. Valg af revisor.
12. Valg af administrator.
13. Eventuelt.

## **29 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING**

- 29.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 29.2 Kun Andelsboligforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.
- 29.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

## **30 STEMMERET MED VIDERE**

- 30.1 Medlemmerne stemmer efter Fordelingstal Areal jf. punkt 6.1.1.
- 30.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 30.3 Til vedtagelse af beslutning
  - (i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Andelsboligforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Andelsboligforeningen, eller
  - (ii) om vedtægtsændringer
 kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).
  - (iii) Om indskrænkelse i brugsrettighederne efter vedtægternes punkt 17.4
 Kræves, at samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (enstemmighed).
- 30.4 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 30.5 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

## **31 FORHANDLINGSPROTOKOL**

- 31.1 Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 31.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til Andelsboligforeningens medlemmer.



## 32 BESTYRELSE

- 32.1 Andelsboligforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted. Første gang, der afholdes bestyrelsesvalg, vælges 1 af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og 2 af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 1 af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende 2 medlemmer er på valg det næste år.
- 32.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Andelsboligforeningen.
- 32.3 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 32.4 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 32.5 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 32.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 32.7 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 32.8 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 32.9 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsens truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 32.10 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 32.11 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

## 33 BESTYRELSENS OPGAVER

- 33.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Andelsboligforeningens anliggender.
- 33.2 Andelsboligforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen. Bestyrelsen repræsenterer Andelsboligforeningen på Grundejerforeningens generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Andelsboligforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen.
- 33.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Andelsboligforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Andelsboligforeningen.
- 33.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner med videre.
- 33.5 Det påhviler bestyrelsen at påse at Ejendommene vedligeholdes i overensstemmelse med den for Ejendommene udarbejdede vedligeholdelsesplan ("**Vedligeholdelsesplanen**"), der skal dække en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.
- 33.6 Hvor Andelsboligforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan med videre, påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Andelsboligforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.

- 33.7 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Andelsboligforeningens opgaver.
- 33.8 Bestyrelsen kan overlade Andelsboligforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 35.

#### **34 TEGNINGSREGEL**

- 34.1 Andelsboligforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

#### **35 ADMINISTRATION OG REVISION**

- 35.1 Administrator og revisor vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 35.2 Administrator varetager Andelsboligforeningens drift.

#### **36 REGSKABSÅR**

- 36.1 Andelsboligforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Andelsboligforeningens stiftelse – 31. december 2019.

#### **37 ÅRSRAPPORT OG REVISION**

- 37.1 Andelsboligforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 37.2 Årsrapporten revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 37.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 37.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 37.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 37.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

#### **38 OPLØSNING**

- 38.1 Andelsboligforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Andelsboligforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 30.3, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen.

#### **39 BILAGSFORTEGNELSE**

- Bilag 3.2:       Oversigtskort - Andelsboligerne
- Bilag 6.1.1:     Oversigt over Fordelingstal Areal
- Bilag 6.1.2:     Oversigt over Fordelingstal Indskud
- Bilag 7.1        Oversigt over indskud

- Bilag 15.3.1: Oversigtsplan - pulterrum
- Bilag 16.1: Kort - Tagterrasserne, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret
- Bilag 17.1: Kort - Terrasserne på terræn, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret
- Bilag 26.1: Listepriser - Andelsboligerne
- Bilag 26.4: Paradigme - Tegningstilbud

- 0 -

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Andelsboligforeningen den [●]

Som dirigent:

Lise Grothen