

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN IRIS HUS**

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN	4
2	HJEMSTED	4
3	ANDELSBOLIGFORENINGENS OMRÅDE	4
4	FORMÅL	5
5	MEDLEMSKAB	6
6	FORDELINGSTAL	7
7	INDSKUD	7
8	HÆFTELSE	7
9	ANDEL	8
10	BOLIGAFGIFT	8
11	HUSORDEN	9
12	VEDLIGEHOJDELSE	9
13	FORANDRINGER	11
14	A/B-FÆLLESAREALER	12
15	GRØNNE OMRÅDER, VÆKSTHUSE, NYTTEHAVER	13
16	SÆRLIGE INSTALLATIONER/ANLÆG	13
17	AFFALDSHÅNTERING	13
18	BRUGSRET	13
19	UDLEJNING/FREMLEJE	15
20	OVERDRAGELSE AF ANDELE	15
21	OVERDRAGELSESSUMMEN	16
22	FREM GANGSMÅDE VED OVERDRAGELSE	17
23	DØDSFALD	19
24	SAMLIVSOPHÆVELSE	19
25	OPSIGELSE	20
26	EKSKLUSION	20
27	UTEGNEDE ANDELSBOLIGER	20
28	GENERALFORSAMLING	22
29	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING	23
30	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING	23
31	STEMMERET M.V.	23
32	FORHANDLINGSPROTOKOL	24
33	BESTYRELSE	24
34	BESTYRELSENS OPGAVER	25
35	TEGNINGSREGEL	26
36	ADMINISTRATION	26
37	REGNSKABSÅR	26
38	ÅRSRAPPORT OG REVISION	26

39	OPLØSNING.....	27
40	BILAG.....	27

VEDTÆGTER

ANDELSBOLIGFORENINGEN IRIS HUS

CVR-nr.: 39 28 58 19

1 NAVN

1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Iris Hus ("**Andelsboligforeningen**").

2 HJEMSTED

2.1 Andelsboligforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 ANDELSBOLIGFORENINGENS OMRÅDE

3.1 Andelsboligforeningen omfatter i alt 92 separate andelsboliger ("**Andelsboligerne**"), som er beliggende i ejerlejlighed nr. 1, nr. 201 og nr. 202 ("**Andelsboligejerlejlighederne**") af matr.nr. 2062G, Valby, København beliggende Torveporten 15, 2500 Valby ("**Ejendommen**").

3.2 Andelsboligforeningen vil, når Andelsboligejerlejlighederne er fuldt opført, omfatte et samlet areal på i alt areal på 8.383 m² (tinglystareal). De i Andelsboligforeningen værende fælles trappearealer ("**A/B-Fællesarealer**") er som angivet med skravering på [bilag 3.2](#).

3.3 På tidspunktet for Andelsboligforeningens stiftelse er byggeriet på Ejendommen ikke fuldt opført, idet byggeriet forventes færdiggjort forskud i fire tempi, således at første del benævnes "**Del 1**" bestående af 2 ejerlejligheder (ejerlejlighed nr. 1 og nr. 203), anden del, benævnt "**Del 2**" bestående af 3 ejerlejligheder (ejerlejlighed nr. 1, 201 og 203), tredje del, benævnt "**Del 3**" bestående af 8 ejerlejligheder (ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 201, 202, og 203), og fjerde del, benævnt "**Del 4**" bestående af 12 ejerlejligheder (ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (a og b), 9, 201, 202 og 203).

3.4 Når Ejendommen er fuldt udviklet vil den således forventeligt bestå af 12 ejerlejligheder, hvoraf 4 ejerlejligheder (nr. 1, nr. 201, nr. 202 og nr. 203) vil blive anvendt til beboelse for to andelsboligforeninger, idet ejerlejlighed nr. 1, nr. 201 og nr. 202 (Andelsboligejerlejlighederne) er omfattet af disse vedtægter, og ejerlejlighed nr. 203 skal anvendes til en anden andelsboligforening ("**Andelsboligejerlejligheden Tårnet**"), 6 ejerlejligheder (nr. 2, nr. 3, nr. 4, nr. 5, nr. 6 og nr. 7) vil blive anvendt til erhverv ("**Erhvervsejerlejlighederne**"), 1 ejerlejlighed, nr. 8a-b, vil blive anvendt som fælleslokale til brug for Grundejerforeningen Grønttorvet ("**Fællesejerlejligheden**") 1 ejerlejlighed, (nr. 9), vil blive anvendt som en selvstændig ejerlejlighed til beboelse ("**Boligejerlejligheden**"). Samlet kaldes Andelsboligejerlejlighederne, Andelsboligejerlejligheden Tårnet, Erhvervsejerlejlighederne, Fællesejerlejligheden og Boligejerlejligheden herefter for "**Ejerlejlighederne**".

- 3.5 NVU 4 ApS, CVR-nr. 37 87 03 23, ("**NVU4**") forestår projekteringen af byggeriet og Ejerlejlighederne, der færdiggøres og afleveres til de respektive købere i fire tempi.
- 3.6 Andelsboligerne er udlagt til beboelse for medlemmerne af Andelsboligforeningen og er særskilt nummererede, jf. det som [bilag 3.6](#) vedlagte oversigtskort.
- 3.7 Andelsboligejerlejlighederne forventes afleveret til Andelsboligforeningen efter følgende tidsplan: Ejerlejlighed nr. 1 (indeholdende andelsbolig nr. 119-152) afleveres den 1. juli 2018, ejerlejlighed nr. 201 (indeholdende andelsbolig nr. 88-118) afleveres den 1. september 2018, ejerlejlighed nr. 202 (indeholdende andelsbolig nr. 61-87) afleveres den 1. oktober 2018. Ved afleveringen af ejerlejlighed nr. 202 vil der være byggeaktivitet i en del af ejerlejlighedens areal, jf. det på [bilag 3.7](#) skraverede areal, der skal anvendes af NVU4 til brug for færdigopførelsen af byggeriet på Del 4, jf. nedenfor i punkt 14.1.
- 3.8 Vedtægterne skal læses og forstås ud fra den forudsætning, at vedtægterne efter afleveringen af ejerlejlighed nr. 1, nr. 201 og nr. 202 kommer til at omfatte de i ejerlejlighed nr. 1, nr. 201 og nr. 202 etablerede andelsboliger, uden at dette udtrykkeligt nævnes i vedtægterne. Når betegnelsen "Andelsboligerne" derfor anvendes i vedtægterne, skal det forstås som de til enhver tid værende Andelsboliger omfattet af Andelsboligforeningen, ligesom begrebet "A/B-Fællesarealerne" også omfatter sådanne arealer i ejerlejlighed nr. 1, nr. 201 og nr. 202. Det samme gælder alle andre begreber, der naturligt vedrører fælles bestanddele på disse, der skal læses ud fra denne forudsætning, således at alle rettigheder og forpligtelser i henhold til disse vedtægter også kommer til at vedrøre ejerlejlighed nr. 1, nr. 201 og nr. 202.
- 3.9 Der er for Ejendommen etableret en ejerforening, Ejerforeningen Iris Hus ("**Ejerforeningen**"), som Ejerlejlighederne og dermed Andelsboligforeningen som ejer heraf, er pligtmæssigt medlem af, jf. de for Ejerforeningen gældende vedtægter ("**E/F Vedtægterne**").

4 FORMÅL

4.1 Andelsboligforeningens formål er:

at erhverve, eje og administrere Andelsboligejerlejlighederne, samt sørge for Andelsboligforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand i Andelsboligejerlejlighederne,

at varetage andelshavernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Ejerforeningen samt at sikre, at Andelsboligforeningen altid drives og administreres under iagttagelse af Ejerforeningens vedtægter og husorden, og at Andelsboligforeningens forpligtelser overfor Ejerforeningen således respekteres og efterleves af enhver andelshaver,

- at repræsentere andelshaverne overfor offentlige myndigheder m.v. 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 A/B-Fællesarealerne.
- 4.3 Den på tidspunktet for overdragelse af Andelsboligejerlejlighederne til enhver tid siddende bestyrelse i Andelsboligforeningen er berettiget såvel som forpligtet til at indgå aftale med en af de i bilag 4.3 nævnte professionelle byggetekniske rådgivere, som skal være bemyndiget til på vegne af Andelsboligforeningen at gennemgå Andelsboligejerlejlighederne (det vil sige Andelsboligerne og A/B-Fællesarealerne) sammen med NVU4, når Andelsboligejerlejlighederne afleveres til Andelsboligforeningen.
- 4.4 Andelsboligforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Ejerforeningen.
- 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 Grønttorvet 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 Fordelingstallene for Andelsboligerne, jf. [bilag 6.1](#), er opgjort i henhold til indbetalt indskud, jf. punkt 7.1.

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, medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne 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, som Andelsboligforeningen måtte lide som følge af en (eller flere andelshaveres) 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 har taget 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 eller på anden måde overdrages til andre i overensstemmelse med reglerne i punkt 20 nedenfor, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- 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 pantebrev 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. Ved stiftelsen af Andelsboligforeningen er det besluttet, at boligafgiften de første 10 år, hvor Andelsboligforeningen er i drift, skal stige med 1,5 % p.a.
- 10.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i Andelsboligforeningens formue, jf. punkt 9.1.

- 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 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.
- 11.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. En andelshaver har altid ret til at holde fører- og servicehund.
- 11.3 Enhver andelshaver og de personer der opholder sig i andelshaverens bolig er forpligtet til at efterkomme de af foreningen fastsatte regler for husorden. Overtrædelse af husordenens bestemmelser kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. punkt 26.

12 VEDLIGEHOLDELSE

- 12.1 Andelsboligforeningen
Andelsboligforeningen har overfor andelshaverne, i det omfang forpligtelsen ikke påhviler Ejerforeningen, ansvaret for den udvendige vedligeholdelse, herunder af ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, terrændæk, herunder membraner, eventuelle altaners bærende konstruktioner, tag, tagrender, elevatorer, trapper, trappeopgange, fælles hoveddøre, udvendig behandling af døre mod trappeopgangene, vinduer inkl. ruder i fællesarealer, vinduer ekskl. ruder i de enkelte lejligheder 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.
- 12.2 Det præciseres, at vedligeholdelse, opretning og fornyelse af eventuelle altaners bærende konstruktioner, henhører under Andelsboligforeningen, i det omfang forpligtelsen ikke påhviler Ejerforeningen. Al anden vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altanen påhviler den enkelte andelshaver, som har adgang og brugsret til altanen.

- 12.3 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte andelsboliger, afholdes af andelshaverne hver for sig.
- 12.4 Såfremt en andelsbolig skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken intet medlem har noget ansvar, afholdes udgiften af Andelsboligforeningen.
- 12.5 Det bemærkes, at i det omfang, at vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser, som påhviler Andelsboligforeningen i henhold til dette punkt 12, tilsvarende påhviler Ejerforeningen i henhold til vedtægterne for Ejerforeningen, da skal Andelsboligforeningen for sådanne sammenfaldende vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser ikke være forpligtet til udføre arbejder i videre omfang end de forpligtelser, der gælder for Ejerforeningen. I det omfang der er behov for udførelse af arbejder, som henhører under Ejerforeningen, skal Andelsboligforeningen foretage sig det fornødne til sikring af, at Ejerforeningen faktisk igangsætter, udfører og bekoster arbejderne. Andelsboligforeningen er ikke forpligtet til selv at foretage arbejderne, med mindre der er tale om uopsættelige arbejder.
- 12.6 Andelshaveren skal give Andelsboligforeningens (eller Ejerforeningens) 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.
- 12.7 Andelshaverne
Andelshaverne er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse og fornyelse inde i andelsboligen, bortset fra bygningsdele nævnt ovenfor under punkt 12. 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 bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, som skyldes forringelse samt slid og ælde.
- 12.8 Andelshaverne er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

- 12.9 Vinduespudsning - både indvendigt og udvendigt - i den enkelte andelsbolig påhviler andelshaveren.
- 12.10 Andelshaveren skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen f.eks. pulterrum, altaner, terrasser og haver, jf. punkt 18.2 og 18.4 og det til E/F Vedtægterne vedlagte grænsefladenotat ("**Grænsefladenotat**"). Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.
- 12.11 Andelshaver skal udføre arbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.
- 12.12 I det omfang arbejder omfattet af andelshaverens vedligeholdelses- eller fornyelsespligt i henhold til Ejerforeningens vedtægter henhører under Ejerforeningens vedligeholdelses- eller fornyelsespligt, er Andelsboligforeningens bestyrelse eller administrator behjælpelig med at sikre, at Ejerforeningen opfylder sin forpligtelse til at udføre og bekoste påkrævede arbejder.
- 12.13 Andelshaveren er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshavers 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 12.14. 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.
- 12.14 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor 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 andelshaver efter punkt 26.

13 FORANDRINGER

- 13.1 Andelshaveren er berettiget til at foretage ændringer og installationer indvendigt i andelsboligen, der ikke svækker Andelsboligejerlejlighedernes 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. Andelshaveren er ligeledes forpligtet til at sikre indhentelse af Ejerforeningens tilladelse, hvor en sådan godkendelse er påkrævet i henhold til Ejerforeningens vedtægter.

- 13.2 Andelshaveren må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af andelsboligens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens og Ejerforeningens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.
- 13.3 Andelshaveren må ikke opsætte antenner, parabolantener, skilte, reklamer mm. uden bestyrelsens og Ejerforeningens skriftlige godkendelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.
- 13.4 Andelshaveren er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke, samt i fornødent omfang efter indhentelse af samtykke fra Ejerforeningen, berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre andelsboliger, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshaverens andelsbolig, selvom andre andelsboliger berøres. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Der skal tages størst muligt hensyn til andre andelshaveres andelsbolig, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Andelshaveren er forpligtet til at holde andre andelshavere skadesløse, ved fx at reetablere loft efter flytning af rør. Andelshaveren er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en rimelig erstatning for gener og ulemper til den eller de andelshavere, hvis andelsboliger berøres.
- 13.5 Andelshaveren skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

14 A/B-FÆLLESAREALER

- 14.1 Andelsboligforeningen er som følge af den etapevise udvikling af Ejendommen forpligtet til at tåle, at NVU4, efter afleveringen af ejerlejlighed nr. 202 til Andelsboligforeningen, udfører arbejder på dele af de i ejerlejlighed nr. 202 beliggende A/B-Fællesarealerne, jf. punkt 3.7 ovenfor. NVU4 er forpligtet til at renholde disse dele af A/B-Fællesarealerne samt at genoprette eventuelle skader, der måtte blive påført disse dele af A/B-Fællesarealerne som følge af byggeaktiviteten.

15 GRØNNE OMRÅDER, VÆKSTHUSE, NYTTEHAVER

- 15.1 Andelsboligforeningen og andelshaverne er, som følge af Andelsboligforeningens medlemskab af Ejerforeningen, forpligtet til følge de af Ejerforeningens bestyrelse fastsatte retningslinjer for brugen af de på Ejendommen etablerede væksthuse og nyttehaver. Der henvises i øvrigt til E/F Vedtægterne.

16 SÆRLIGE INSTALLATIONER/ANLÆG

- 16.1 I forbindelse med udførelsen af byggeriet på Ejendommen etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, skybruds-, vand-, el-, fjernvarme, gadebelysning, ladestandere, affaldssug, sprinkleranlæg og vandreservoir, vandrensningsanlæg, vejbrønde, telefonledninger samt antennesignal eller antennefiber. Andelsboligforeningen og andelshaverne er, som følge af Andelsboligforeningens medlemskab af Ejerforeningen, forpligtet til tåle eventuelle gener i forbindelse med etableringen heraf, ligesom eventuelle gener forbundet med reparation, udskiftning m.v. af anlæggene også skal tåles. Der henvises i øvrigt til E/F-Vedtægterne.

17 AFFALDSHÅNDTERING

- 17.1 Der etableres i takt med udviklingen af Grønttorvet affaldshåndtering for dagrenovation som centralsuganlæg, dvs. et antal indkast placeret på terræn i området til brug for rækkehusbebyggelserne samt affaldsskakte i etagebyggerierne, som alle er forbundet med et underjordisk system af tanke og rørforbindelser, der munder ud i et centralt sug-/tømningssted på matr.nr. 2103. Andelsboligforeningen og andelshaverne er, som følge af Andelsboligforeningens medlemskab af Ejerforeningen, forpligtet til tåle eventuelle gener i forbindelse med etableringen heraf. Der henvises i øvrigt til E/F-Vedtægterne.

18 BRUGSRET**18.1 Terrænarealer**

Andelsboligejerlejlighederne er i henhold til E/F Vedtægterne tillagt eksklusiv brugsret til de på vedlagte kortbilag, [bilag 18.1](#), skraverede arealer, der udgør en del af de Udendørs E/F-Fællesarealer. Brugsretten er i henhold til E/F Vedtægterne 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 Ejerforeningen opsiges brugsretten. Der henvises i øvrigt til E/F Vedtægterne.

Arealerne er beliggende i stueplan ud for følgende af Andelsboligerne: nr. 88, 99, 100, 109, 110, 119, 120, 129, 130, 141 og 142 og den eksklusive brugsret til arealerne er således tillagt disse andelsboliger, idet udøvelse af den eksklusive brugsret skal ske i overensstemmelse med det i E/F Vedtægterne fastsatte.

- 18.2 Hver af de i punkt 18.1 nævnte andelsboliger, 88, 99, 100, 109, 110, 119, 120, 129, 130, 141 og 142 har forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny de arealer, hvortil de er tillagt

eksklusiv brugsret, inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske stakitter eller lign. jf. punkt 12.10, idet der i øvrigt henvises til Grænsefladenotatet.

18.3 Private tagterrasser - Øvrige E/F-Fællesarealer

Andelsboligejerlejlighederne er i henhold til E/F Vedtægterne tillige tillagt eksklusiv brugsret til de på vedlagt kortbilag, bilag 18.3, skraverede arealer (private tagterrasser), som udgør en del af de Øvrige E/F-Fællesarealer. Brugsretten er i henhold til E/F Vedtægterne tidsubegrænset. Arealerne er beliggende i forlængelse af følgende andelsboliger: nr. 77, 97 og 140 og den eksklusive brugsret til arealerne er således tillagt disse andelsboliger, idet udøvelse af den eksklusive brugsret skal ske i overensstemmelse med det i E/F Vedtægterne fastsatte.

18.4 Hver af de i punkt 18.3 nævnte andelsboliger, nr. 77, 97 og 140 har forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske stakitter eller lign., jf. punkt 12.10, idet der i øvrigt henvises til Grænsefladenotatet.

18.5 Fælles tagterrasse - Øvrige E/F-Fællesarealer

Andelsboligejerlejlighederne er sammen med ejerlejlighed nr. 203 i henhold til E/F Vedtægterne tillagt eksklusiv brugsret til at benytte den på de Øvrige E/F-Fællesarealer beliggende tagterrasse, jf. det på bilag 18.5A skraverede areal, efter nærmere anvisninger fra Ejerforeningens bestyrelse, der således er berettiget til at fastsætte ordensregler for brugen af tagterrassen. Adgang til tagterrassen sker via A/B-Fællesarealerne i ejerlejlighed nr. 201 og 202, jf. det på bilag 18.5B skraverede trappeareal.

Alle medlemmer af Ejerforeningen er ved færdsel på A/B-Fællesarealerne, jf. bilag 18.5B, forpligtet til at følge de af Andelsboligforeningens bestyrelse i samspil med bestyrelsen i Ejerforeningen opstillede anvisninger og ordensregler.

18.6 Tagterrasse på 16. etage ved ejerlejlighed nr. 9

Ejerlejlighed nr. 9 er i henhold til E/F Vedtægterne tillagt eksklusiv brugsret til at benytte den på de Øvrige E/F-Fællesarealer på 16. etage beliggende tagterrasse, jf. det på bilag 18.6 skraverede areal, og de øvrige ejerlejligheder i Ejerforeningen, herunder Andelsboligejerlejlighederne, har således ikke adgang til at benytte dette areal.

18.7 Pulterrum

Andelsboligejerlejlighederne er, i henhold til E/F-Vedtægterne, tillagt brugsretten til de i Øvrige E/F-Fællesarealer etablerede pulterrum. Brugsretten er tidsubegrænset.

Andelsboligerne er tildelt brugsret til de pulterrum som angivet på det som bilag 18.7 vedlagte kortbilag, idet en eventuel ændret fordeling heraf besluttet af Andelsboligforeningens bestyrelse.

19 UDLEJNING/FREMLEJE

- 19.1 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 pkt. 19.2.
- 19.2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst 6 måneder, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, 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. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 19.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- 19.4 Andelshavere har ubegrænset ret til at fremleje til deres børn eller til deres forældre.
- 19.5 Andelsboligforeningen kan ikke foretage udlejning af Utegnede Andelsboliger, jf. punkt 27.6 nedenfor.

20 OVERDRAGELSE AF ANDELE

- 20.1 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 20.
- 20.2 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.
- 20.3 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, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i punkt 22. Omkostninger i forbindelse med salget påhviler andelshaveren eller dennes dødsbo.

21 OVERDRAGELSESSUMMEN

21.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, jf. dog punkt 27.4 nedenfor for så vidt angår Utegnede Andesboliger, som desuden skal 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 Andelsboligejerlejlighedernes værdi i tilfælde hvor Andelsboligejerlejlighedernes 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) Værdien af forbedringer i andelsboligen. Såfremt andelshaveren under Andelsboligejerlejlighedernes opførelse og inden afleveringen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som anført ovenfor. For så vidt angår de af Andelsboligerne, som er tillagt eksklusive brugsrettigheder, jf. under punkt 18, ansættes værdien af forbedringer mv 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.

21.2 Værdiansættelse og fradrag efter punkt 21.1(i) - 21.1(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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

- 21.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af 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.
- 21.4 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.
- 21.5 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.

22 FREMGANGSMÅDE VED OVERDRAGELSE

- 22.1 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.
- 22.2 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.
- 22.3 Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i Andelsboligforeningens forhold, som påvirker Andelsboligforeningens formue negativt, såsom et fald i Andelsboligejerlejlighedernes værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen.
- 22.4 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 m.m., 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.
- 22.5 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.
- 22.6 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 22.7 og 22.8, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 22.7 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.
- 22.8 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

løvsøre, 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 dage 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.

23 DØDSFALD

- 23.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 23.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede 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.
- 23.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående punkter berettigede personer finder punkt 21 og punkt 22 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 22.5 - 22.8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for Andelsboligforeningen.

24 SAMLIVSOPHÆVELSE

- 24.1 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.
- 24.2 Reglen i punkt 24.1 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.
- 24.3 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 24.2 finder punkt 21 og punkt 22 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder punkt 21 og punkt 22 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra punkt 22.5 - 22.8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for Andelsboligforeningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

25 OPSIGELSE

- 25.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af Andelsboligforeningen og brugsret til andelsboligen, man kan alene udtræde af Andelsboligforeningen efter reglerne i punkt 20 til punkt 22.

26 EKSKLUSION

- 26.1 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 12.14,
- (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 22.

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 22.

27 UTEGNEDE ANDELSBOLIGER

- 27.1 Hvis NVU4 ikke på tidspunktet for afleveringen af ejerlejlighed nr. 1 til Andelsboligforeningen, forventeligt 1. juli 2018 har indgået endeligt tegningstilbud på samtlige 92 andelsboliger, har NVU4 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 listepriserne, opgjort i henhold til den som bilag 27.1 vedlagte oversigt. Andelsboligforeningen erlægger ikke betalingen for de Utegnede Andelsboliger kontant, idet NVU4 yder et lån til Andelsboligforeningen svarende til det samlede indskudsbeløb for de Utegnede Andelsboliger ("**Lånet**"). Lånet forrentes ikke og henstår fra NVU4's 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 NVU4 ikke berettiget til at forlange afdrag på Lånet.

NVU4 indestår derudover for betalingen af de løbende boligafgifter for de Utegnede Andelsboliger til Andelsboligforeningen.

- 27.2 NVU4 deponerer samtidig i Andelsboligforeningens pengeinstitut et beløb, svarende til 12 måneders boligafgift pr. utegnet andelsbolig. Beløbet tjener til sikkerhed for det krav, som Andelsboligforeningen har på, at NVU4 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, frigives 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 overdragessum til NVU4, og Lånet nedskrives samtidig hermed, jf. punkt 27.1. NVU4 dækker eventuelle negative renter ved indeståendet, således at det på konoten indestående beløb, stedsevarende svarer til 12 måneders boligafgift pr. utegnet andelsbolig.
- 27.3 Andelsboligforeningen ejer de Utegnede Andelsboliger og salg af de Utegnede Andelsboliger sker således i overensstemmelse med bestemmelserne herom i punkt 20, idet NVU4 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 20.2.
- 27.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at sælge de Utegnede Andelsboliger til de listepriser der følger af vedlagte bilag 27.1, og på de vilkår i øvrigt som fremgår af Tegningstilbuddet, jf. det som bilag 27.4 vedlagte paradigme for tegningstilbud.
- 27.5 NVU4 er dog, uanset ovenstående, berettiget til at forlange, at Andelsboligforeningen sælger en utegnet andelsbolig til en lavere pris en de på bilag 27.1 opførte listepriser, såfremt NVU4

samtidig accepterer, at Lånet nedsættes med et beløb, svarende til differencen mellem den faktisk opnåede købesum og listeprisen.

- 27.6 Andelsboligforeningen er ikke berettiget til at udleje de Utegnede Andelsboliger.
- 27.7 Såfremt NVU4 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 NVU4 berettiget til skriftligt at meddele Andelsboligforeningen, at NVU4 ophører med at betale løbende boligafgift. NVU4 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.

28 GENERALFORSAMLING

- 28.1 Generalforsamlingen er Andelsboligforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 28.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned. Generalforsamlingen afholdes samtidig med, eller umiddelbart forud for generalforsamlingen i Ejerforeningen.
- 28.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved e-mail eller på foreningens intranet til andelshaverne. 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.
- 28.4 Forslag fra andelshaverne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. maj. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre andelshavere 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.
- 28.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af andelshaverne - 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 28.3.

29 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

29.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
4. 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.
5. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
6. Behandling af indkomne forslag fra Andelsboligforeningens bestyrelse og medlemmer.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

30 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

30.1 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.

30.2 Kun andelshaverne, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen. Hvor et medlem består af en forening, repræsenterer foreningens bestyrelse foreningens medlemmer, således at de enkelte medlemmer af foreningerne ikke har adgang.

30.3 En andelshaver 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.

31 STEMMERET M.V.

31.1 Hver andelshaver stemmer i henhold til den i bilag 6.1 angivne stemmevægt.

- 31.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 31.3 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).
- 31.4 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 31.5 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 andelshavere.

32 FORHANDLINGSPROTOKOL

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

33 BESTYRELSE

- 33.1 Andelsboligforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 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.
- 33.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er andelshavere samt personer, som repræsenterer en andelshaver over for Andelsboligforeningen.

- 33.3 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 33.4 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 33.5 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand.
- 33.6 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 33.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 33.8 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes længerevarende fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 33.9 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 33.10 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 bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 33.11 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 33.12 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

34 BESTYRELSENS OPGAVER

- 34.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Andelsboligforeningens anliggender.
- 34.2 Andelsboligforeningen er pligtig at være medlem af Ejerforeningen Iris Hus. Bestyrelsen repræsenterer Andelsboligforeningen på Ejerforeningen Iris Hus' generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for

Andelsboligforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Ejerforeningen Iris Hus.

- 34.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Andelsboligforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Andelsboligforeningen.
- 34.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 34.5 Hvor Andelsboligforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Andelsboligforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 34.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Andelsboligforeningens opgaver, herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af A/B-Fællesarealerne.
- 34.7 Bestyrelsen kan overlade Andelsboligforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 36.1.

35 TEGNINGSREGEL

- 35.1 Andelsboligforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller i formandens længerevarende fravær af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

36 ADMINISTRATION

- 36.1 Andelsboligforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Andelsboligforeningens drift – enten helt eller delvis – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

37 REGNSKABSÅR

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

38 ÅRSRAPPORT OG REVISION

- 38.1 Andelsboligforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 38.2 Årsrapporten revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

- 38.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 38.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrer enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 38.5 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.
- 38.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

39 OPLØSNING

- 39.1 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 31.3, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen Grønttorvet.

40 BILAG

- Bilag 3.2: Kort - A/B-Fællesarealer
- Bilag 3.6: Oversigt - Andelsboliger (inkl. nummerering)
- Bilag 3.7: Kort - ejerlejlighed nr. 202, med angivelse af arealet, som inddrages i Sælgerens byggeri af Del 4
- Bilag 4.3: Liste over byggetekniske rådgivere
- Bilag 6.1: Oversigt over fordelingstal (baseret på indbetalt indskud)
- Bilag 7.1: Oversigt over andelshavernes indskud
- Bilag 18.1: Kort - Udendørs E/F-Fællesarealer - terrasser, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret
- Bilag 18.3: Kort - Øvrige E/F-Fællesarealer - private tagterrasser, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret
- Bilag 18.5A: Kort - Øvrige E/F-Fællesarealer - fælles tagterrasse - Kareen
- Bilag 18.5B: Kort - Ejerlejlighed nr. 201 og 202 - adgangsareal til fælles tagterrasse - Kareen
- Bilag 18.6: Kort - Øvrige E/F-Fællesarealer - Tagterrasse - Tårnet
- Bilag 18.7: Oversigt - pulterrum i E/F-Fællesarealer
- Bilag 27.1: Listepriser - Utegnede Andelsboliger
- Bilag 27.4: Paradigme - tegningstilbud

- 0 -

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Andelsboligforeningen den 25. januar 2018.

Som dirigent:



Lise Grothen