

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN GRØNNE ENG
(Version 12.0)

1 NAVN, HJEMSTED OG JURIDISK KONSTRUKTION

1.1 Foreningens navn er:

Andelsboligforeningen Grønne Eng u/stiftelse
("Andelsboligforeningen")

1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

1.3 Foreningens værneting er Københavns Byret.

1.4 Foreningens medlemmer er andelshavere med brugsret til en af foreningens ejerlejligheder.

2 ANDELSBOLIGFORENINGENS OMRÅDE

2.1 Andelsboligforeningen omfatter 41 ejerlejligheder ("Andelsboligerne"), ejerlejlighederne 35 - 75 af matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København, beliggende Else Alfelts Vej 26, 2300 København S ("Ejendommen").

2.2 Andelsboligerne er udlagt til beboelse for medlemmerne af Andelsboligforeningen.

2.3 Andelsboligerne forventes afleveret til Andelsboligforeningen efter følgende tidsplan:

2.3.1 Samlet indflytning 1. februar 2023 med gennemførelse af en før-gennemgang senest 10 arbejdsdage inden Overtagelsesdagen.

2.4 Andelsboligforeningen indgår som følge af sit ejerskab af ejerlejlighederne nr. 35 - 75 på Ejendommen, som pligtmæssigt medlem af Ejerforeningen Grønne Eng ("Ejerforeningen"), ligesom Andelsboligforeningen via Ejerforeningen Grønne Eng er pligtigt medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd, Foreningen Byens Hus, Vandlauget i Ørestad og Vestamager Pumpedigelag.

2.5 Som følge af, at Andelsboligforeningen indgår som medlem af Ejerforeningen Grønne Eng, er Andelsboligforeningen underlagt vedtægterne i Ejerforeningen Grønne Eng og de beslutninger, der træffes på generalforsamlinger i Ejerforeningen Grønne Eng.

3 FORMÅL

3.1 Andelsboligforeningens formål er:

3.1.1 at erhverve, eje og administrere ejerlejlighederne nr. 35 - 75 på matr.nr. 1041 Sundby Overdrev, København, beliggende Else Alfelts Vej 26, 2300 København S, samt sørge for Andelsboligforeningens forsvarlige drift og via Ejerforeningen Grønne Eng opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand af Andelsboligforeningens Ejendom.

- 3.1.2 at sikre overholdelse af disse vedtægter i forhold til andelshaverne.
- 3.1.3 at repræsentere andelshaverne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Andelsboligforeningen, samt
- 3.1.4 at varetage andelshavernes fælles interesser i forbindelse med de pligtmæssige medlemskaber af Ejerforeningen Grønne Eng, grundejerforeningen samt øvrige foreninger og sikre, at Andelsboligforeningen altid drives og administreres under iagttagelse af Andelsboligforeningens, Ejerforeningens og Grundejerforeningens vedtægter, og at Andelsboligforeningens forpligtelser således respekteres og efterleves af enhver andelshaver.
- 3.2 Andelsboligforeningen skal bl.a. via medlemskab af Ejerforeningen Grønne Eng forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Andelsboligforeningens/Ejerforeningens fællesarealer.
- 3.3 Den på tidspunktet for overdragelsen af andelsboligbebyggelsen til enhver tid siddende bestyrelse i Andelsboligforeningen er berettiget såvel som forpligtet til at indgå aftale med en af de professionelle byggetekniske rådgivere, som er anvist af udbyderen af andelene, som skal være bemyndiget til på vegne af Andelsboligforeningen at gennemgå andelsboligejendommen, dvs. andelsboligerne og Andelsboligforeningens fællesarealer sammen med sælger af Ejendommen, når andelsboligerne afleveres til Andelsboligforeningen.
- 3.4 Andelsboligforeningen ved dennes bestyrelse er pligtige via medlemskab af Ejerforeningen Grønne Eng at være medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd ("Grundejerforeningen"), Foreningen Byens Hus, Vandlauget i Ørestad og Vestamager Pumpedigelag.
- 3.5 Andelsboligforeningen er berettiget og forpligtet til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af andelsboligforeningens formål.
- 3.6 Andelsboligforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreningen om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Andelsboligforeningen.

4 MEDLEMMER

- 4.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg.
- 4.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i pkt. 4.1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder

pkt. 18 og pkt. 19 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på en eventuel venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

- 4.3 Endvidere kan som medlemmer optages forældre, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg, og som fremlejer brugsretten til andelen til en eller flere af deres børn.
- 4.4 Endelig kan som medlemmer optages børn eller børnebørn, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg, og som samtidigt fremlejer brugsretten til andelen til en eller flere af deres forældre eller bedsteforældre.
- 4.5 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.
- 4.6 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 overfor Andelsboligforeningen. Den til enhver tid værende andelshaver hæfter for alle andelsboligens forpligtelser overfor Andelsboligforeningen, herunder evt. restancer, og den tidligere ejer vedbliver med overfor Andelsboligforeningen at hæfte for evt. restancer hidrørende fra tiden før den nye andelshavers overtagelse af andelsboligen. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere andelshaver og den nye andelshaver er Andelsboligforeningen uvedkommende.
- 4.7 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 for de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 4.8 Bestyrelsen, evt. via administrator, er pligtig at føre en opdateret liste over antal andelshavere og navnene på disse, herunder også i det omfang andelsboligerne er udlejet til tredjemand.
- 4.9 Listen skal indeholde oplysninger om e-mail-adresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen og administrator kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med andelsboligforeningens medlemmer sker via e-mail eller via et evt. intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt en andelshaver grundet alder, helbred eller af andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilke tilfælde kommunikationsformen med den pågældende andelshaver konkret aftales og angives i listen.
- 4.10 En andelshaver har pligt til at meddele bestyrelsen og administrator, hvilken e-mail-adresse der ønskes benyttet, idet en andelshaver anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mail-adresse, eller såfremt meddelelsen er publiceret på Andelsboligforeningens evt. intranet. Det er den pågældende andelshavers eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mail-adresse har den tilstrækkelige kapacitet til at modtage meddelelser fra bestyrelsen og administrator.
- 4.11 Bestyrelsen er altid berettiget til at give meddelelse m.v. med almindelig eller anbefalet post.

5 FORDELINGSTAL

5.1 Fordelingstallet for den enkelte andel beregnes på baggrund af det tinglyste areal for den andel, hvortil der haves brugsret. Fordelingstallene er opgjort dels i forhold til Ejerforeningen Grønne Eng og dels i forhold til Andelsboligforeningen Grønne Eng som følger:

	<u>Andelsboligforeningen</u>	<u>Ejerforeningen</u>
Andel med brugsret til ejerlejlighed 35	107/3.028	107/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 36	101/3.028	101/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 37	100/3.028	100/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 38	96/3.028	96/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 39	96/3.028	96/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 40	96/3.028	96/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 41	96/3.028	96/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 42	98/3.028	98/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 43	76/3.028	76/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 44	69/3.028	69/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 45	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 46	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 47	59/3.028	59/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 48	114/3.028	114/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 49	76/3.028	76/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 50	69/3.028	69/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 51	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 52	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 53	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 54	55/3.028	55/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 55	111/3.028	111/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 56	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 57	53/3.028	53/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 58	79/3.028	79/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 59	70/3.028	70/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 60	54/3.028	54/5.678

Andel med brugsret til ejerlejlighed 61	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 62	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 63	55/3.028	55/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 64	114/3.028	114/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 65	79/3.028	79/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 66	69/3.028	69/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 67	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 68	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 69	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 70	98/3.028	98/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 71	84/3.028	84/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 72	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 73	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 74	54/3.028	54/5.678
Andel med brugsret til ejerlejlighed 75	98/3.028	98/5.678

5.2 Andelsboligforeningens samlede fordelingstal i Ejerforeningen Grønne Eng udgør 3.028/5.678.

6 INDSKUD

6.1 Andelshavernes indskud er fastsat ved stiftelsen af Andelsboligforeningen og indbetalt kontant.

Indskud og boligafgift er differentieret i foreningen. Differentieringen beror på vurdering af herlighedsværdier for brugsretten til de enkelte andele. Differentiering af indskud og boligafgift er den samme for den enkelte andel.

7 HÆFTELSE

7.1 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen og overfor Ejerforeningen Grønne Eng for andelens del af foreningens fællesudgifter i Ejerforeningen Grønne Eng.

7.2 Et medlem eller dets bo hæfter efter 7.1, indtil ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen, og eventuelle restancer er betalt.

8 ANDEL

8.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

- 8.2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i pkt. 17-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 8.3 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

9 BENYTTELSE AF ANDELSBOLIGEN

- 9.1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale eller andre forskrifter.
- 9.2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- 9.3 En andelshavers overtrædelse af boligaftalen kan medføre andelshaverens eksklusion af foreningen jf. pkt. 23.
- 9.4 En Andelsbolig må ikke udlejes på korttidskontrakter, Airbnb eller tilsvarende.

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, at der ved fordelingen dels beregnes boligafgift af foreningens lån, hvor fordeling sker i henhold til indskuddet, og dels i forhold til øvrige udgifter, herunder til administration, løbende drift og vedligeholdelse, hvor fordeling sker i henhold til tinglyst areal for den enkelte ejerlejlighed, hvortil der haves brugsret.
- 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. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et 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 INDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE

- 11.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog pkt. 11.7. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer, eventuelle radiatorer, tilførsels- og afgangsrør, forsyningsledninger ud til forgrening til/fra de enkelte boliger, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 11.2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder. Vedligeholdelse og fornyelse af altan/terrace/haver, som andelen har eksklusiv brugsret til, påhviler den enkelte andelshaver. Altan/terrace/haveareal skal altid fremstå vel vedligeholdt.
- 11.3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 11.4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- 11.5 Vinduespolering – både indvendigt og udvendigt – i den enkelte andelsbolig påhviler andelshaveren.
- 11.6 Andelshaveren bærer risikoen for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshaverens vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden andelshavers andelsbolig, er det et anliggende mellem de to andelshavere. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen. Det fritager ikke andelshaveren for hæftelse, hvis Andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaveren at betale selvrisikoen på forsikringen og evt. øvrige omkostninger.
- 11.7 Andelsboligforeningen er – som led i sit medlemskab af Ejerforeningen Grønne Eng - forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i pkt. 11.1-7, herunder af bygninger, skure, fællesarealer, herunder fælles boliger. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, fælles forsynings- og afløbsledninger til andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen eller andet, og udvendig vedligeholdelse af fællesområder. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 11.8 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning. Andelshaverens manglende betaling af en sådan regning betragtes som

betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaveren. Andelshaveren kan ekskluderes af foreningen som følge af manglende iagttagelse af vedligeholdelsespligten.

11.9 Andelshaverne skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

11.10 Andelshaverne hæfter for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele, omfattet af andelshaverens vedligeholdelsespligt.

12 UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

12.1 Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og fornyelse samt opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

12.2 Vedligeholdelse og fornyelse af altan/terrasse/haveareal, som ejerlejlighedsejerne hhv. medlemmerne af andelsboligforeningen hver især har eksklusiv brugsret til, påhviler den enkelte ejer/andelshaver.

12.3 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter. Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er andelshaveren forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.

12.4 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder i vinduer i fællesareal, afholdes af andelsboligforeningen via ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte lejligheder, afholdes af andelshaverne hver for sig.

12.5 Såfremt en andelslejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ingen andelshaver eller ejerlejlighedsejer bærer noget ansvar eller risiko for, afholdes udgiften af andelsboligforeningen via ejerforeningen.

12.6 Uden bestyrelsens samtykke må andelshaverne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for andelslejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer, eller indgreb i foreningens fællesejendom i øvrigt. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, markiser m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte andelshavere må ikke opsætte tv-antennetårne eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser/haver. Er bestyrelsens skriftlige samtykke ikke indhentet forud, kan bestyrelsens forlange omgående retablering.

12.7 En andelshaver må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i

etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse ikke indhentet forud for indgrebet, kan bestyrelsen forlange omgående reetablering.

- 12.8 Andelsboligforeningen og de enkelte andelshavere er forpligtede til at give en andelshaver eller ejerlejlighedsejer adgang til at opstille stillads og lignende, som er nødvendige for udførelsen af arbejder, som skal udføres på ejendommen.
- 12.9 De enkelte andelshavere er forpligtede til at give adgang til deres andelslejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til udførelse eller eftersyn af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Hvor adgang til en lejlighed er nødvendig, skal andelshaveren overholde den for lejeforholdet relevante lejelovgivnings bestemmelser herom, og ejerforeningen skal respektere de begrænsninger, dette måtte medføre.
- 12.10 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udvendige vedligeholdelsesarbejder udført, og hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte andelslejlighed, er den enkelte andelshaver forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af administrator udpegede håndværkere adgang til lejligheden.
- 12.11 Der afsættes min. kr. 40,- pr. m² til årlig vedligeholdelse via budgettet i Ejerforeningen Grønne Eng.

13 FORANDRINGER

- 13.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, forudsat de ikke svækker de tekniske og bærende konstruktioner. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- 13.2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 13.3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod pkt. 13.1, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 13.4 Andelshaveren er herudover med bestyrelsens og Ejerforeningens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejer- og andelsboliger, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshaverens andelsbolig, selvom andre andelsboliger eller ejerlejligheder 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 væsentlige dyrere. Andelshaveren er forpligtet til at holde andre andelshavere skadesløs ved f.eks. at reetablere loft efter flytning af rør. Andelshaveren er

dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens og Ejerforeningens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en rimelig erstatning for gene og ulemper til den eller de andelshavere, hvis andelsboliger berøres.

- 13.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

14 BRUGSRET

Terrænarealer:

- 14.1 Medlemmer af Andelsboligforeningen Grønne Eng er tillagt eksklusiv brugsret til de havearealer, der ligger ud for den enkelte bolig. Med brugsretten følger en eksklusiv pligt til drift, vedligehold og evt. fornyelse af arealerne, der altid skal fremstå vel vedligeholdt og i ordentlig stand. Der kan optages nærmere regler herom i husordenen. Brugsretten kan på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning i Ejerforeningen Grønne Eng, truffet med kvalificeret flertal, opsiges med et varsel på 30 år.
- 14.2 Brugsrettighederne sikres ved tinglysning af særskilt deklaration herom. Deklarationen vedlægges et af Landinspektørfirmaet LE34 udfærdiget tinglysningsrids.

15 FREMLEJE

- 15.1 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af andelsboligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget hertil efter nedenstående bestemmelse eller efter pkt. 4.3 og 4.4.
- 15.2 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 i minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Eventuelle lejere er berettiget og forpligtet til at deltage i fællesskabet, herunder fællesspisningsordningen på lige vilkår med andelshaverne.
- 15.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Der må aldrig bo flere personer end antallet af værelser.
- 15.4 Andelshavere har ubegrænset ret til at fremleje til deres børn eller deres forældre eller bedste-forældre.

16 HUSORDEN

- 16.1 Samtlige andelshavere og brugere af andelen er forpligtet til at overholde den til enhver tid af generalforsamlingen i Ejerforeningen Grønne Eng vedtagne husorden. Husordenen er fælles for alle beboere, herunder for medlemmer af Andelsboligforeningen Grønne Eng.
- 16.2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- 16.3 Bestemmelser om husdyrhold mv. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

17 OVERDRAGELSE

- 17.1 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 pkt. 17. 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 begrundelse gives senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 17.2 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, såfremt der ikke er interesserede på en eventuel venteliste, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført nedenfor. Omkostningerne i forbindelse med salget påhviler andelshaveren eller dennes dødsbo.

18 OVERDRAGELSESSUMMEN

- 18.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter pkt. 18.4. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- 18.2 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 foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovlige 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.
- 18.3 Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, 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.

- 18.4 Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- 18.5 Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- 18.6 Fastsættelsen af værdien af forbedringer, inventar og løsøre ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage. Evt. 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.
- 18.7 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 af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

19 FREMGANGSMÅDEN VED OVERDRAGELSE

- 19.1 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. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specification af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- 19.2 Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, Ejerforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling for Ejerforeningen Grønne Eng og Andelsboligforeningen Grønne Eng og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

- 19.3 Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- 19.4 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 19.5 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen. Evt. negativ rente betales af erhververen for perioden frem til 5 dage før overtagelsesdagen. Herefter betaler sælgeren evt. negativ rente af deponeringen.
- 19.6 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 19.7 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 foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 19.8 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen 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 til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger 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.
- 19.9 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

20 DØDSFALD

- 20.1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registreret partner berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

- 20.2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle/registreret partner eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter pkt. 20.1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- 20.2.1 Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- 20.2.2 Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- 20.2.3 Andre personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- 20.2.4 Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- 20.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående punkter berettigede personer, finder pkt. 18-19 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder pkt. 18-19 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra pkt. 19.5 - 19.8 om indbetaling, afregning og mangler, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 20.4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i pkt. 20.2.1 – 20.2.4 nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, såfremt der ikke er interesserede på en eventuel venteliste, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i pkt. 19. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder pkt. 20.2.1 – 20.2.4 tilsvarende anvendelse.
- 21 SAMLIVSOPHÆVELSE**
- 21.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- 21.2 Reglen i pkt. 21.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsofhævelsen.
- 21.3 Ved en ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtede til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til pkt. 21.2, finder pkt. 18-19 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder pkt. 18-19 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra pkt. 19.5-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andels-havers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

22 OPSIGELSE

22.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i pkt. 17-19 om overdragelse af andelsboligen.

23 EKSKLUSION

23.1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen, såfremt andelshaveren:

23.1.1 trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

23.1.2 groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. pkt. 11.8.

23.1.3 optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

23.1.4 i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen,

23.1.5 ikke deltager i og betaler til fællesspisningen,

23.1.6 gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet, eller

23.1.7 såfremt en andelshaver, en andelshavers husstandsmedlem eller en fremlejetager groft overtræder bestemmelser i nærværende vedtægt, eller såfremt de pågældende groft overtræder den af generalforsamlingen vedtagne husorden.

23.2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, såfremt der ikke er interesserede på en eventuel venteliste, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i pkt. 18-19.

23.3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen 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. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i pkt. 19.

24 UTEGNEDE ANDELSBOLIGER

24.1 Hvis sælgeren ikke på tidspunktet for aflevering af ejendommen til foreningen har indgået endeligt tegningstilbud på samtlige 41 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. Andelsboligforeningen er lægger ikke betaling for de Utegnede andelsboliger kontant, idet Sælgeren yder et lån til Andelsboligforeningen svarende til det samlede indskudsbeløb på 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 de nye andelshavere i forbindelse med salg af disse andele. Andelsboligforeningen er på forlangende forpligtet til at give transport i købesummen for andelene. Derudover er Sælgeren ikke berettiget til at forlange afdrag på Lånet. Sælgeren indestår derudover for betaling af de løbende boligafgifter for de Utegnede andelsboliger til Andelsboligforeningen.

- 24.2 Sælgeren 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 Sælgeren løbende betaler boligafgift for de Utegnede andelsboliger, indtil disse er solgt. Evt. renter af deponeringskontoen tilskrives/fratrækkes kontoen. Når en utegnet andelsbolig efterfølgende er solgt, og den pågældende andelshaver er påbegyndt betaling af boligafgift, frigives et beløb på deponeringskontoen svarende til 12 måneders boligafgift for den pågældende utegnede andelsbolig med tillæg af evt. tilskrevne/fratrukne renter sammen med den af Andelsboligforeningen indbetalte overdragelsessum til Sælgeren. Refusion af boligafgift til Sælgeren sker for den resterende del af den nævnte 12 måneders periode, beregnet fra det tidspunkt, hvor erhververen er påbegyndt betaling af boligafgift. Lånet nedskrives samtidig hermed, jf. forrige punkt. Sælgeren dækker evt. negative renter ved indeståendet, således at det på kontoen indestående beløb stedse svarer til 12 måneders boligafgift pr. utegnet andelsbolig.
- 24.3 Andelsboligforeningen ejer de Utegnede andelsboliger, og salg af de Utegnede andelsboliger sker således i overensstemmelse med bestemmelsen herom i pkt. 17, 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 evt. nægtet godkendelse af køberen skal give en saglig og skriftlig begrundelse.
- 24.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at sælge de Utegnede andelsboliger til de listepriser, der er gældende ved stiftelsen og på de vilkår, der i øvrigt fremgår af tegningstilbuddene.
- 24.5 Sælgeren er dog, uanset ovenstående, berettiget til at forlange, at Andelsboligforeningen sælger en utegnet andelsbolig til en lavere pris end de opførte listepriser, såfremt Sælgeren samtidig accepterer, at lånet nedsættes med et beløb svarende til differencen mellem den faktisk opnåede købesum og listeprisen.
- 24.6 Andelsboligforeningen er ikke berettiget til at udleje de Utegnede andelsboliger.
- 24.7 Såfremt Sælgeren ønsker at afvikle retsforholdet til Andelsboligforeningen i relation til de Utegnede andelsboliger, og i den forbindelse ophører med at betale løbende boligafgift på de Utegnede Andelsboliger, er Sælgeren berettiget til skriftligt at meddele Andelsboligforeningen, at Sælgeren ophører med at betale løbende boligafgift. Sælgeren accepterer samtidig, at en evt. tilbageværende hovedstol under lånet eftergives. Andelsboligforeningen har således herefter fuld rådighed over de Utegnede andelsboliger i forhold til såvel udlejning som salg, herunder står det Andelsboligforeningen frit med hensyn til videresalgspris for de Utegnede Andelsboliger.

25 GENERALFORSAMLING

- 25.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamling skal afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 25.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Velkomst ved formanden og præsentation af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten, herunder fastsættelse af andelskronen.
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg.
 - a) Bestyrelsesmedlemmer
 - b) Suppleant
 - c) Revisor
 - d) Administrator (fælles for Ejerforeningen Grønne Eng og Andelsboligforeningen Grønne Eng)
 7. Eventuelt.
- 25.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
- 25.3.1 en generalforsamling,
- 25.3.2 et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- 25.3.3 ¼ af andelshaverne, eller
- 25.3.4 administrator,
- med angivelse af dagsorden.

26 INDKALDELSE M.V.

- 26.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt ved e-mail eller på foreningens intranet med min. 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til min. 8 dage. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapport samt forslag til andelskronen og budget for det indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 26.2 Bestyrelsen er forpligtet til straks at indkalde til generalforsamling, såfremt der indkaldes til generalforsamling i Ejerforeningen, og denne indkaldelse skal indeholde alt materiale, der medfølger til

indkaldelsen til generalforsamling i ejerforeningen. Andelsboligforeningens generalforsamling skal afholdes inden ejerforeningens generalforsamling, og andelsboligforeningens bestyrelse skal på andelsboligforeningens generalforsamling gives de fornødne bemyndigelser til at stemme på andelsboligforeningens vegne på ejerforeningens generalforsamling.

- 26.3 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen under dagsordens pkt. 7. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 8 dage inden generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 26.4 Hver andel stemmer på baggrund af andelens fordelingstal, jf. pkt. 6. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

27 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

- 27.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedr. generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 27.2 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

28 AFSTEMNING

- 28.1 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingsstal, hvor hver andelshaver stemmer med et fordelingstal svarende til det tinglyste areal af den bolig, hvortil andelshaveren har eksklusiv brugsret - medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 28.2 Beslutninger
- om** vedtægtsændringer
 - om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, og
 - om** opløsning af foreningen,
 - om** beslutning af bod i h.t. pkt. 35,
- kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige

mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- 28.3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 28.4 Ændring af vedtægternes pkt. 7 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.
- 28.5 Dirigenten fører protokol over de enkelte andelshaveres stemmeafgivning
- 28.6 Når andelsboligforeningen på en generalforsamling har sat emner til afstemning, der efterfølgende skal behandles på en generalforsamling i Ejerforeningen Grønne Eng, er andelsboligforeningens bestyrelse på generalforsamlingen i Ejerforeningen Grønne Eng forpligtet til at stemme i overensstemmelse med stemmefordelingen på andelsboligforeningens generalforsamling, jf. protokollen i pkt. 28.5. Andelsboligforeningens bestyrelse er forpligtet til at stemme for hver ejerlejlighed i overensstemmelse med det, andelshaveren med eksklusiv brugsret til den pågældende ejerlejlighed har stemt på andelsboligforeningens generalforsamling. Når en andelshaver ikke møder op til andelsboligforeningens generalforsamling, eller når en andelshaver stemmer blankt på andelsboligforeningens generalforsamling, er andelsboligforeningens bestyrelse forpligtet til på Ejerforeningen Grønne Engs generalforsamling at stemme blankt med stemmerne tilhørende den ejerlejlighed, som den pågældende andelshaver har eksklusiv brugsret til.
- 28.7 Andelsboligforeningen Grønne Eng og andelshaverne er pligtige at efterleve beslutninger truffet på generalforsamling i Ejerforeningen Grønne Eng.

29 FORHANDLINGSPROTOKOL

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

30 BESTYRELSE

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

- 30.2 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 30.3 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer.
- 30.4 Bestyrelsen udpeger selv to bestyrelsesmedlemmer, der skal indgå i bestyrelsen i Ejerforeningen Grønne Eng, i overensstemmelse med Ejerforeningen Grønne Engs vedtægtsbestemmelser herom. Derudover udpeger bestyrelsen en suppleant for foreningens medlem af bestyrelsen i Ejerforeningen Grønne Eng.
- 30.5 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 30.6 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 30.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 30.8 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 30.9 Der skrives referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 30.10 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- 30.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 30.12 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 30.13 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorarer til bestyrelsens formand og evt. næstformand.

31 TEGNINGSREGEL

- 31.1 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.

32 ADMINISTRATION

Den af Ejerforeningen antagne administrator fungerer tillige som administrator for andelsboligforeningen.

33 SÆRLIGE BOFÆLLESSKABSFORPLIGTELSE

A. Fællesspisning

- 33.1 Andelsboligforeningen afholder i regi af Ejerforeningen Grønne Eng fællesspisning mandag til torsdag hver uge i spisesalene.
- 33.2 Andelshaverne er forpligtet til at deltage i fællesspisningen med tilhørende madordning. Forpligtelsen gælder såvel pligt til indbetaling til madordningen som til at deltage i madlavningen efter tur. Indbetaling til madordningen opkræves udover boligafgiften. Andelshaverne kan således ikke stå udenfor denne ordning, der er obligatorisk. Fremlejetagere er på tilsvarende vis pligtige at deltage i ordningen om fællesspisning og øvrige fælles ordninger.
- 33.3 Råvarer skal i videst muligt omfang være økologiske, og der skal tages hensyn til madvaner, allergier eller andre kosthensyn.
- 33.4 De nærmere vilkår for fællesspisningen drøftes på førstkomende generalforsamling efter stiftelsen af foreningen og på ejerforeningens generalforsamling. Indtil første generalforsamling efter stiftelsen, kan rammerne for fællesspisningsordningen fastlægges af Eco Village, herunder ved indgåelse af aftale med leverandører af råvarer m.v. på vegne af Andelsbolig- og ejerforeningen.

B. DELEBILSORDNING

- a. Ejerforeningen etablerer en delebilsordning til opfyldelse af forpligtelser overfor Københavns Kommune i henhold til meddelt dispensation. Forpligtelserne er sikret ved tinglyst servitut. Hvis delebilsordningen ophører, kan foreningen blive pålagt at etablere og betale for 20 P-pladser.
- b. Medlemmerne af ejerforeningen, herunder andelshaverne, er forpligtet til at deltage i delebilsordningen. Finansieringen af delebilsordningen sker dels ved fast tilskud, der opkræves via fællesudgifterne, og dels ved brugerbetaling afhængig af kørsel. For Andelsboligforeningen Grønne Eng opkræves det faste tilskud over boligudgiften, jf. andelsboligforeningens vedtægtsbestemmelser herom.
- c. Der etableres en særskilt forening for delebilsordningen, og de nærmere vilkår for foreningens vilkår fremgår af foreningens vedtægter. Indholdet af vedtægterne afhænger af den konkret valgte ordning og kan enten udarbejdes af ECO Village eller vedtages på den stiftende generalforsamling. Indtil første generalforsamling og gældende for forventeligt op til 12 måneder kan ECO Village fastlægge rammerne for delebilsordningen, herunder ved indgåelse af aftale med leverandør på vegne af ejerforeningen.

34 VAND OG VARME

34.1 Medlemmerne af foreningen betaler á conto et beløb, der er fastsat af bestyrelsen, til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne til varme og varmt vand. Forbruget opgøres ved aflæsning af individuelle målere, og udgifterne fordeles og afregnes med hvert enkelt medlem.

35 MISLIGHOLDELSE

35.1 Hvis en andelslejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige andelshavere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden en af bestyrelsen fastsat frist.

35.2 Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende andelslejlighed i stand for andelshaverens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i andelsboligen.

35.3 Andelsboligforeningen er berettiget til i overensstemmelse med lov 2020-06-18 nr. 908 om ejerlejligheder § 9 at pålægge en andelshaver at betale en bod på op til kr. 10.000,-, hvis andelshaveren eller andre, som andelshaveren har givet adgang til sin andel, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse overfor andelsbolig- eller ejerforeningen eller andre andelshavere eller ejere i foreningerne. Der kan endvidere pålægges bod ved andelshaverens ofte gentagne misligholdelse tros påmindelse. Andelsboligforeningen kan pålægge en ny bod på op til kr. 20.000,-, hvis andelshaveren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

35.4 Beslutning om bod efter 35.3 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af andelshaverne i foreningen efter fordelingstal. Vedtages et forslag efter pkt. 1 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter pkt. 1 blandt de repræsenterede andelshavere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede stemmer, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal. Andelshaveren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingsbeslutningen. Dette gælder også, selvom andelshaveren har været til stede på generalforsamlingen.

35.5 Andelshaveren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig undertegning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne overfor andelsboligforeningen.

35.6 Modtager andelsboligforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at andelsboligforeningen kan fastholde sit krav, at andelsboligforeningen senest 6 uger efter udløbet af andelshaverens indsigelsesfrist, anlægger retssag om bodens berettigelse.

35.7 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

35.8 Renter af skyldige beløb beregnes med referencerenten med tillæg af den til enhver tid værende procentsats i henhold til renteloven.

36 ÅRSRAPPORT

- 36.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret følger kalenderåret.
- 36.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. pkt. 18. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

37 REVISION

- 37.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

38 OPLØSNING

- 38.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 38.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.
- 38.3 Beslutning om opløsning af foreningen sker i henhold til bestemmelsen om kvalificeret flertal i pkt. 28.3.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den

I bestyrelsen: