

Referat af ordinær generalforsamling 2025 i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

Afholdt den 23. april 2025 kl. 17.30
i foreningens fælleshus

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beretning fra bestyrelsen.
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsprotokollat samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen forslår stigning på 1 procent.
6. Valg til bestyrelsen jf. § 24.
7. Valg af administrator, jf. § 27.
8. Valg af revisor, jf. §29.
9. Eventuelt

Philip Jensen fra Cobblestone bød velkommen til de fremmødte.

I alt 15 lejligheder (heraf 5 ved behørig fuldmagt) ud af 72 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Philip Jensen fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Beretning fra bestyrelsen

Formand Victor Brandsen henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning. Denne er også vedlagt som bilag.

Beretningen efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Dirigenten kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2024 med et resultat på kr. 1.070.325 før afdrag. Det større overskud skyldes primært, at der er brugt mindre end afsat til løbende vedligeholdelsesudgifter.

Bestyrelsen indstillede en ny andelskrone på 1,75 fra tidligere 1,70, der betyder en ny reserve på 13.184.259. Der blev oplyst, at bestyrelsen ønskede at lade boligafgift stigning og en værdistigning følges ad ligesom tidligere år.

Årsrapporten og en andelskrone på 1,75 blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 4. Forslag

Forslag 1 fra bestyrelsen. Forslag til nye vedtægter for AKDTU, samt afholdelse af skrivebordsgeneralforsamling.

Der var udsendt motivation for forslaget, som kort blev præsenteret af Victor Brandsen.

Det vedlagte udkast til nye vedtægter godkendes i sin nuværende form. Det vedtages at afstemningen om vedtægtsudkastet kan foregå skriftligt, i form af at alle andelshavere får en anmodning om at tiltræde vedtægtsudkastet, samt at godkende at andenbehandlingen af vedtægterne kan afholdes på skriftligt grundlag, efter udløbet af afstemningsperioden. Afstemningen forløber fra 28/04-2025 til og med 28/06-2025. Efter afslutningen af afstemningsperioden vil bestyrelsen meddele alle andelshavere om resultatet af afstemningen.

"Vedtægtsforslag AKDTU" og "Motivation for nye vedtægter for AKDTU" er vedlagt som bilag.

Der var opbakning til de nye vedtægter og der blev drøftet om andre fremgangsmåder for at få ændret vedtægterne.

Forslag om afholdelse af skrivebordsgeneralforsamling blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen. Forslag om indkøb af lækagealarmer

Victor Brandsen præsenterede forslaget. Foreningen har i løbet af 2024 oplevet flere vandskader. På baggrund af disse er bestyrelsen blevet foreslået at få opsat lækagealarmer i teknikrummene i alle lejlighederne. Dette vil både bidrage til at lækager kan opdages hurtigere, idet der kan sendes alarmer til andelshaverne og potentielt bestyrelsen, hvilket vil kunne begrænse skaders omfang. De vil også potentielt kunne bidrage til at sænke priserne på foreningens forsikringer. Der er indhentet tilbud fra Brunata. Som en del af tilbuddet får foreningen lækagesensorerne gratis, og startomkostningerne er derfor kun oprettelsen på 3.743,75 inkl. moms. Dertil kommer det løbende abonnement på 19.620,00 kr. inkl. moms årligt. Denne pris er betinget af binding i indeværende måned + 5 år. Alarmerne har lang batteri-levetid, og vil således til daglig slet ikke kunne mærkes af beboere. Motivation er vedlagt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 fra Marina Øster. Forslag til ændring af vejledning om fast inventar i lejlighederne.

Foreningen har en liste over fast inventar i lejlighederne (tilgængelig for beboere på foreningens hjemmeside:

<https://akdtu.dk/for-beboere/vejledninger/fast-inventar-i-lejlighederne/>

Denne liste ligger blandt andet til grund for bestyrelsens beslutninger om forandringer i lejlighederne, jf. §11.1 i foreningens vedtægter. Listen indeholder følgende bemærkning om vaskemaskine og tørretumbler, som forslaget ønsker at fjerne: "Det er ikke tilladt at opstille hhv. en vaskemaskine og en tørretumbler – det skal være en kombi".

Der blev drøftet omkring betydningen og det blev gjort klart, at der forsat skal være vaskemaskine og tørretumbler i alle lejligheder. Med dette forslag, så er en kombi ikke længere et krav.

Forslaget blev vedtaget med 12 stemmer for, 3 blanke stemmer og 0 stemmer i mod.

Ad 5. Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik og kommenterede årets budget for 2025.

Budgettet indeholdt en stigning i boligafgift på 1% pr. 1/6 2025. Denne stigning vil få fuld effekt af i 2026.

Der var afsat 400.000kr. til løbende vedligeholdelse.

Til større projekter var afsat 505.00kr. (ladestandere, varmepumpe og vaskemaskine til fælleshuset).

Der blev drøftet omkring behovet for ladestandere og blandt forsamlingen var der ikke det store behov. Efter en debat blev det taget til afstemning om ladestandere skulle etableres. Der var 0 stemmer for, 6 blanke stemmer og 9 der stemte imod. Derfor blev udgiften på 200.000kr. til etablering af ladestandere taget ud af budgettet for 2025.

Der blev spurgt til 1% stigningen. Det blev oplyst, at afdragsfriheden på et af de tre lån ville stoppe i 2029. Herudover skal et andet lån rentetilpasses pr. 1/7 2029. Dette kombineret med at der forventes en tagrenovation, hvor nyt lån skal optages, så vil bestyrelsen gerne have en likviditet klar, så der forhåbentligt ikke skal ske en større regulering i boligafgiften 2029. Herudover er der også en general stigning i alle udgifter, som er over 1 %.

Budget med overskud efter afdrag på 475.200kr. blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

6 b. valg af bestyrelse

Marike Øie Bischoff og Jacob Pilegaard Justesen var på valg og ønskede at genopstille. Begge blev valgt ved fredsvalg.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- | | | |
|------------------------------|-----------|------------------|
| - Victor Brandsen | (formand) | (på valg i 2026) |
| - Asger Bjerregaard Petersen | | (på valg i 2026) |
| - Mads Aggerstrøm Friis | | (på valg i 2026) |
| - Jacob Pilegaard Justesen | | (på valg i 2025) |
| - Marike Øie Bischoff | | (på valg i 2025) |

Som suppleanter blev Mathilde Arentsen genvalgt for 1 år.

Ad 7. Valg af administrator

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8. Valg af revisor

Redmark blev genvalgt som revisor.

Ad 9. Eventuelt

- En beboer oplyste, at hun havde bemærket et fald i vandtrykket siden hendes indflytning for år tilbage. Der var ikke andre, der havde bemærket dette. Bestyrelsen havde fået en henvendelse på varierende vandtryk.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 18.25.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med MitID iht. vedhæftede underskriftsdokument.

Forslag til nye vedtægter for AKDTU, samt afholdelse af skrivebordsgeneralforsamling

Motivation

En større omskrivning af foreningens vedtægter har været et ønske af foreningen i flere år. Med opbakning fra generalforsamlingen i 2024 har bestyrelsen i samarbejde med foreningens advokater, Winsløw, udarbejdet et nyt sæt vedtægter med udgangspunkt i foreningens nuværende vedtægter.

Vedtægtsudkastet, vedlagt i bilag 1, skal vedtages med 100% tilslutning fra alle andelshavere i foreningen, samt tilslutning fra DTU. Bestyrelsen har indhentet tilsagn om tilslutning til de nye vedtægter fra DTU, men udfordringen med 100% tilslutning fra alle andelshavere i foreningen består. Fra tidligere generalforsamlinger er erfaringen at deltagelse fra bare halvdelen af andelshavere er uhørt, så tanken om deltagelse fra alle andelshavere ved en afstemning afholdt på en ekstraordinær generalforsamling synes umuligt. Det er derfor af foreningens advokater blevet foreslået at afstemningen om de nye vedtægter foretages ved afholdelse af en skrivebordsgeneralforsamling, hvor andelshavere har mulighed for at afgive deres stemme skriftligt og på forhånd. Dette, sammen med yderligere arbejde fra foreningens bestyrelse, vil forhåbentlig betyde en reel mulighed for vedtagelse af vedtægtsudkastet.

Foreningens nuværende bestyrelse har til hensigt så vidt muligt at agere som drivkraft for afstemningen i denne periode, og forsøge at indhente svar fra alle andelshavere.

En længere motivations-skrivelse, som tidligere er udsendt til alle andelshavere, er vedlagt i bilag 2.

Forslag

Det vedlagte udkast til nye vedtægter godkendes i sin nuværende form.

Det vedtages at afstemningen om vedtægtsudkastet kan foregå skriftligt, i form af at alle andelshavere får en anmodning om at tiltræde vedtægtsudkastet, samt at godkende at andenbehandlingen af vedtægterne kan afholdes på skriftligt grundlag, efter udløbet af afstemningsperioden. Afstemningen forløber fra 28/04-2025 til og med 28/06-2025.

Efter afslutningen af afstemningsperioden vil bestyrelsen meddele alle andelshavere om resultatet af afstemningen.

Bilag:

1. Vedtægtsforslag AKDTU
2. Motivation for nye vedtægter for AKDTU

Forslag: Fast inventar i lejlighederne

Motivation fra forslagsstiller Marina Øster

Kombimaskiner er dyre i indkøb, dyre i drift og dårlige ift CO2 aftrykket.

De er som oftest gode ved vask og centrifugering, men er både vand(!)- og energislugere, når det gælder tørring. Ydermere kan de kun tørre 35-50% af tromlens indhold ad gangen. Jeg foreslår, at man ved udskiftning får lov at droppe kombimaskinen og i stedet indkøbe miljøforsvarlige vaskemaskiner. Disse skal naturligvis have de rette energimærker og optimale centrifugeringsfrekvenser, mhp miljø og indeklime. Minimums niveauer kan bestemmes af foreningen/bestyrelsen.

Fast inventar i lejlighederne

Foreningen har en liste over fast inventar i lejlighederne (tilgængelig for beboere på foreningens hjemmeside: <https://akdtu.dk/for-beboere/vejledninger/fast-inventar-i-lejlighederne/>). Denne liste ligger blandt andet til grund for bestyrelsens beslutninger om forandringer i lejlighederne, jf. §11.1 i foreningens vedtægter. Listen indeholder følgende bemærkning om vaskemaskine og tørretumbler, som forslaget ønsker at fjerne: "Det er ikke tilladt at opstille hhv. en vaskemaskine og en tørretumbler – det skal være en kombi".

Forslag: Indkøb af lækagealarmer

Motivation

Foreningen har i løbet af 2024 oplevet flere vandskader. På baggrund af disse er bestyrelsen blevet foreslået at få opsat lækagealarmer i teknikrummene i alle lejlighederne. Dette vil både bidrage til at lækager kan opdages hurtigere, idet der kan sendes alarmer til andelshaverne og potentielt bestyrelsen, hvilket vil kunne begrænse skaders omfang. De vil også potentielt kunne bidrage til at sænke priserne på foreningens forsikringer.

Indkøb af lækagealarmer

Bestyrelsen har indhentet et tilbud på lækageservice fra Brunata, som også er ansvarlige for forbrugsregnskaberne i foreningen. Tilbuddet er vedlagt som bilag. Som en del af tilbuddet får foreningen lækagesensorerne gratis, og startomkostningerne er derfor kun oprettelsen på 3.743,75 inkl. moms. Dertil kommer det løbende abonnement på 19.620,00 kr. inkl. moms årligt. Denne pris er betinget af binding i indeværende måned + 5 år. Alarmerne har lang batteri-levetid, og vil således til daglig slet ikke kunne mærkes af beboere.

Bilag:

1. Tilbud på lækageservice

Årsberetning for 2024

Bestyrelsen bestod i 2024 af 5 medlemmer og 1 suppleant, hvoraf alle er gengangere fra tidligere bestyrelser. Dette betyder at vi har haft en erfaren bestyrelse, som har formået at løfte mange opgaver, og samtidig en bestyrelse som sidder på en stor viden om den daglige drift af foreningen som ikke må undervurderes. Bestyrelsen har fortsat arbejdet på at forbedre arbejdsgangene i foreningen, både for at lette bestyrelsens eget arbejde, men også for at forbedre forholdene for beboerne.

Skraldeskur

2024 blev året hvor foreningens nye skraldeskur endelig kunne tages i brug. Etableringen af skraldeskuret har været et længerevarende projekt, da det blandt andet trak tråde til etableringen af faskiner, og det har været en stor lettelse for bestyrelsen at kunne annoncere åbningen. Skuret er generelt blevet taget godt imod, og har bidraget til mindre affald på de omkringliggende arealer.

Affaldssortering

Delvist som følge af etableringen af foreningens nye skraldeskur, blev det i løbet af 2024 også muligt for foreningen at leve op til affaldsbekendtgørelsen fra 2021, som blandt andet medførte et øget antal affaldsfraktioner. Alle lejligheder har muligheden for at aflevere madaffald i skraldeskuret, og kan hente en skraldespand og poser til dette i skraldeskuret.

Derudover har vi med skraldeskuret også fået en plads til storskrald. Der blev på en havedag bygget to specielle vogne til opbevaring af storskrald, som let kan køres ud når det skal afhentes.

Studieaktivitetskontrol

Foreningen har som altid fået foretaget studieaktivitetskontrol af beboerne. I år har det dog været med en særlig henstilling fra bestyrelsen, idet bestyrelsen blev bekendt med beboere som tidligere havde indsendt ukorrekt og ugyldig dokumentation for deres studieaktivitet, og som derfor ikke levede op til foreningens vedtægter. Dette har direkte medført flere fraflytninger fra foreningen.

Forbrugsregnskaber

Foreningen har pr. 1/1 2025 skiftet udbyder af forbrugsregnskaber fra Wisehome til Brunata. Dette kommer efter en længere periode med kommunikation med både Wisehome og Brunata, og bestyrelsen mener at skiftet til Brunata klart er det bedste valg for foreningen.

Wisehome

Bestyrelsen har i længere tid haft en tvist med Wisehome, som tidligere har været foreningens leverandør af forbrugsregnskaber, samt faciliteret beboernes online adgang til overvågning af eget forbrug. Tvisten omhandlede hvem der skulle betale en del af de omkostninger, som Wisehome havde ifbm. foreningen, og tvisten er blevet afsluttet med at bestyrelsen og direktøren for Wisehome indgik en aftale, og bestyrelsen har efterfølgende valgt at opsiges samarbejdet.

Brunata

I starten af Januar 2025 var teknikere fra Brunata ude i alle lejligheder og kvalitetschecke forbrugsmålerne i alle lejligheder og notere informationer om målerne, så disse kunne blive indskrevet i Brunatas system. I den forbindelse blev der opdaget enkelte målere som ikke kunne fjernaflæses af Brunata, men ud over dette er overgangen til Brunata gået smertefrit.

En af fordelene ved at overgå til Brunata som samarbejdspartner er, at de også er leverandører af målere, så der er potentiale for at få samlet både målere og fjernaflæsning hos samme leverandør når forbrugsmålerne i lejlighederne når enden af deres levetid inden for de næste par år.

Vandskader

2024 bød også på tre større vandskader i lejligheder på anden sal, hvor vandet løb ned gennem lejlighederne nedenunder og gjorde skade på blandt andet røgalarmer. Arbejdet med udbedring af skaden sker, og er sket, i umiddelbar forlængelse af udbedringen af varmeproblemerne i foreningen.

Varmeproblemer

Hen over vinteren har flere lejligheder haft større problemer med varmen i deres lejligheder. Bestyrelsen har konsulteret Wicotec Kirkebjerg, som er foreningens vanlige samarbejdspartner på varme-området, og det blev konstateret at der var tærring på

fordelerrør i mange lejligheder. Udskiftningen af disse blev igangsat, men er stadig igangværende grundet udfordringer med adgang til flere lejligheder.

Udover fordelerrørene er foreningens fjernvarmeveksler også blevet udskiftet, da der også har været utætheder på denne.

Nye vedtægter

En stor del af bestyrelsens tid i 2024 er blevet brugt på at forberede et udkast til et opdateret sæt vedtægter for foreningen. Et særskilt dokument med motivation af dette er blevet sendt til alle andelshavere. Udkastet er udarbejdet i samarbejde med foreningens advokater, og lægger sig op af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations standard-vedtægter. Bestyrelsen har inviteret til beboermøde for at drøfte disse med andelshavere, og der var på mødet opbakning til udkastet. Det er vigtigt at understrege, at bestyrelsen ikke ønsker at ændre på den overordnede praksis, hvormed foreningen driftes. Den primære motivation for at opdatere de nuværende vedtægter er at sikre, at de er i overensstemmelse med generel praksis på andelsboligforeningsområdet og at sikre, at vi kan forsætte med at have en sund forening.

Genforhandling af prisstruktur med Cobblestone

I sommeren 2024 genforhandlede bestyrelsen prisstrukturen for overdragelser med Cobblestone. Dette har blandt andet flyttet nogen af udgifterne i forbindelse med overdragelser fra sælger til køber, og har ændret i gebyret til administration af foreningens venteliste. Priserne er stadig en special-aftale med Cobblestone, og ligger derfor stadig under Cobblestones almindelige prisniveau.

Salg / Ventelisten

Der er i 2024 solgt følgende antal lejligheder pr. kategori:

A: 10

B: 2

C: 4

Der er i skrivende stund 92 personer på ventelisten hvoraf 74 står som aktivt søgende, hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år.

VEDTÆGTER FOR ANDELSKOLLEGIET VED DTU - AKADEMIVEJ

1. NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er "Andelskollegiet ved DTU – Akademivej".
- 1.2 Foreningens hjemsted er Lyngby-Taarbæk Kommune.

2. FORENINGENS FORMÅL OG FORHOLDET TIL DTU

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere de på lejet grund opførte bygninger – beliggende Kollegiebakken 19, 2800 Kgs. Lyngby – samt at indtræde i grundlejekontrakt med Den selvejende institution Danmarks Tekniske Universitet (DTU).
- 2.2 Den gældende grundlejekontrakt og tilhørende allonger vedhæftes nærværende vedtægter som bilag. Den til enhver tid gældende grundlejekontrakt og allonger skal re-spekteres af de til enhver tid værende medlemmer af foreningen.

3. MEDLEMMER

Medlemskab

- 3.1 Som medlem af foreningen kan optages enhver person, der er myndig, og som er studerende ved en af Videnskabsministeriet eller Undervisningsministeriet anerkendt lang videregående uddannelse eller mellemlang videregående uddannelse. Derudover kan tillige optages medlemmer, som er Ph.d.-studerende.
- 3.2 Medlemmet skal således i forbindelse med sin optagelse i foreningen overfor foreningens bestyrelse og administrator dokumentere at være gyldigt optaget, immatrikuleret og/eller tilmeldt DTU eller en anden anerkendt lang eller mellemlang videregående uddannelse eller Ph.d.-studerende.
- 3.3 Medlemmet skal videre dokumentere – eventuelt ved skriftlig udtalelse herom fra den relevante uddannelsesinstitution – at tilmeldingen på den pågældende uddannelse, vil kunne forventes opretholdt i en periode på min. 6 måneder, regnet fra det tidspunkt, hvor medlemmet indtræder i foreningen.
- 3.4 Senest 6 måneder efter medlemmet ikke længere er optaget, immatrikuleret og/eller tilmeldt en godkendt læreanstalt eller uddannelse, jfr. § 3.1 er medlemmet forpligtet til at sætte andelsboligen til salg, uanset om studieophøret skyldes færdiggjort eller afbrudt uddannelse, og overdrage andelen til en anden person, der opfylder de i § 3.1 nævnte medlemskabsbetingelser i overensstemmelse med § 14.
- 3.5 Såfremt afhændelse af andelen ikke er mulig indenfor en 3-måneders frist, regnet fra det tidspunkt, hvor andelen første gang er sat til salg, har medlemmet ret til selv at bebo andelsboligen eller til at foretage udlejning af andelsboligen til en person, der opfylder de ovenfor anførte medlemskabsbetingelser.

Ophør af kriterierne for medlemskab

- 3.6 I forbindelse med optagelse som medlem af Foreningen erklærer medlemmet sig samtidigt indforstået med, at såfremt det konstateres, at medlemmet (eller lejer, jf. §§ 3.10-3.12) ikke længere opfylder kriterierne for beboelse af andelsboligen i § 3.1-3.3, og ikke har iagttaget reglerne i § 3.4-3.5, er foreningen berettiget til uden varsel at træffe beslutning om eksklusion iht. vedtægternes § 21. Medlemmet erkender endvidere, at vedtægten uden opnåelse af yderligere retsgrundlag kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse ved gennemførelse af udsættelsesforretning ved fogedens foranstaltning, i overensstemmelse med de i øvrigt gældende regler herom i Retsplejeloven, særligt § 478.

Særligt vedrørende medlemmer valgt til bestyrelsen

- 3.7 Medlemmer som er valgt til bestyrelsen iht. § 26 kan, uanset medlemmet ikke længere opfylder medlemskriterierne iht. § 3.1-3.5, blive boende indtil næstkommende ordinære generalforsamling. Bestyrelsesmedlemmet skal orientere bestyrelsen og administrator om, at medlemmet ikke længere opfylder kriterierne for beboelse, men ønsker at blive boende iht. denne bestemmelse.
- 3.8 På den ordinære generalforsamling kan der, ved simpelt flertal og uanset antal fremmødte, besluttet, at pågældende medlem kan fortsætte som bestyrelsesmedlem og blive boende indtil næstkommende ordinære generalforsamling (dvs. forlængelse af bestyrelsesmandat med ét år og tilhørende fortsat beboelsesret som medlem). Perioden som medlem kan maksimalt forlænges for én periode mellem ordinære generalforsamlinger.
- 3.9 Hvis medlemmet på noget tidspunkt vælger at trække sig fra bestyrelsen, ikke ønsker forlængelse eller forlængelse nedstemmes på den førstkommende ordinære generalforsamling, har pågældende 6 måneder til at sætte andelsboligen til salg, jf. reglerne i § 3.4-3.5.

Forældre og familiekøb

- 3.10 Som medlem kan tillige optages en person, som efter erhvervelsen af andelen foretager udlejning – jfr. § 12 – til en person, der opfylder betingelserne i § 3.1 og som tager bopæl i andelsboligen, forudsat lejeren er beslægtet med medlemmet i lige opad- eller nedadgående linje eller søskende til erhververen.
- 3.11 Optagelsen af et medlem, der på anden måde er familiemæssigt beslægtet med lejeren, kan alene finde sted med bestyrelsens forudgående tilladelse.
- 3.12 Et medlem, der som forældre eller beslægtet, jf. § 3.10-3.11, har udlejet den til andelen knyttede bolig, jf. ovenfor, er berettiget til at foretage fornyet udlejning af andelsboligen til et af medlemmets andre børn eller anden beslægtet, der opfylder betingelserne i § 3.1.
- 3.13 Bestemmelserne i § 3.2-3.6 gælder tilsvarende for lejere, der har lejet andelsboligen efter reglerne i § 3.10-3.12.
- 3.14 En person kan maksimalt erhverve og besidde 2 andele i foreningen, forudsat at de til andelen hørende boliger begge anvendes i overensstemmelse med nærværende § 3.10 ff.

4. INDSKUD

- 4.1 Medlemmerne betaler ved stiftelsen det samme indskudsbeløb pr. m2 brugsareal.
- 4.2 Indskud udgør for:
- Kategori A: Kr. 101.250,00.
- Kategori B: Kr. 135.000,00.
- Kategori C: Kr. 168.750,00.
- 4.3 Indskuddet er indbetalt kontant.
- 4.4 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes af foreningen.

5. HÆFTELSE OG BELÅNING

- 5.1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og pro rata iht. deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 Et udtrædende medlem eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter § 5.2., - samt for betaling af boligafgift, jf. § 9– indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 5.4 I de sidste 30 år af den med DTU oprettede grundlejeaftale kan ejendommen ikke belånes eller pantsættes uden at provenuet fra låntagningen anvendes til enten vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen, og uden at samtykke til lånoptagelsen på forhånd er meddelt af DTU.

6. ANDEL

- 6.1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

7. PANTSÆTNING OG TVANGSFULDBYRDELSE

- 7.1 Et medlem af foreningen har ret til at pantsætte sin andel, jf. lov nr. 204 af 29. marts 2004, og i øvrigt i overensstemmelse med de til enhver tid herom gældende regler, jf. Lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber, Retsplejeloven og Tinglysningsloven.

- 7.2 Eventuelt salg af en andel i foreningen i henhold til fogedrettens beslutning herom, jf. Retsplejelovens § 559 a, foretages af foreningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 i Lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber og i overensstemmelse med nærværende vedtægt.

Fremgangsmåden følger bestemmelserne i Lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskabers § 6 b.

8. ANVENDELSE

- 8.1 Kun én person må tage bopæl i andelsboligerne. Dog må der i andelsboligerne i kategori B og C bo 2 personer, forudsat mindst én af disse opfylder betingelserne for medlemskab i nærværende vedtægts §§ 3.1-3.3 eller er lejer iht. § 3.10ff.
- 8.2 Hvis beboeren, som opfylder betingelsen for medlemskab, fraflytter uanset årsag, ophører den anden persons ret til at bebo andelsboligen, medmindre personen indstilles til overdragelse af andelsboligen iht. vedtægternes § 14.2 (i) eller af andre årsager iht. vedtægterne kan opretholde sin beboelse.
- 8.3 Hvis beboeren, som opfylder betingelsen for medlemskab (enten som andelshaver eller lejer), ophører med at være studieaktiv, og således ikke opfylder betingelsen i § 3.1, kan beboeren og dennes samlever alene opretholde deres beboelse af andelsboligen, hvis samleveren er studieaktiv, og selvstændigt opfylder betingelserne i § 3.1.
- 8.4 Et medlem må kun benytte én andelsbolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo andelsboligen med de undtagelser, som følger af nærværende vedtægt.

9. BOLIGAFGIFT

- 9.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer, af generalforsamlingen.
- 9.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

10. VEDLIGEHOLDELSE

- 10.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog § 10.7. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, HPFI-relæ, installationer efter vand- og varmemåler (dvs. radiatorer, termostater etc.), el-måler, 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.
- 10.2 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 udvendige glasflader og ellers kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne sekundære arealer, herunder men ikke begrænset til, hyppighed og omfang af lugning, rensning af glas og træ på altaner, etc.

- 10.3 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn, herunder men ikke begrænset til omfang og hyppighed af lugning og klipning af hæk.
- 10.4 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 10.5 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- 10.6 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg frem til og med varmemåler, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 10.7 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.1 (v).

11. FORANDRINGER

- 11.1 Enhver påtænkt forandring i andelsboligen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.
- 11.2 Der må ikke foretages ændring af bygningsbestanddele og/eller maling af udvendige flader, døre, altaner eller lignende uden bestyrelsens forudgående samtykke, jf. tillige grundlejeaftalen med DTU § 4.1.
- 11.3 I tillæg til § 11.1-11.2 gælder, at forandringer altid skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet og anerkendte normer og anvisninger, samt lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Endvidere skal evt. tinglyste servitutter på ejendommen også respekteres.

- 11.4 Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen;
- (i) at en anmeldt forandring vil stride mod § 11.3, 2. pkt., eller
 - (ii) at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller
 - (iii) at 11.6 ff. nedenfor ikke kan overholdes, eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes

kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 4 uger (6 uger hvis ansøgningen modtages i juli til august) efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller der ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

- 11.5 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af andelsboligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

- 11.6 Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring, hvor autorisation er påkrævet, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert.

Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen.

Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser. Alt el- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal der altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.

Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling (afdrag) eller et beløb til betaling af én gang.

Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

- 11.7 Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af godkendelse iht. stk. 2. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer. Ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere en kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført".

- 11.8 Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed.

Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og andelsboligen.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen beskrevet i denne bestemmelse således, at den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende andelshaver af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere, herunder for hændelige skader.

- 11.9 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en andelsbolig groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i

ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til andelsboligen til ophør ved eksklusion, samt sætte andelsboligen i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

12. UDLEJNING OG FREMLEJE

Udlejning

12.1 Enhver udlejning skal godkendes af bestyrelsen.

12.2 Tilladelse til udlejning kan som udgangspunkt alene gives til medlemmer, som;

(i) oplever salgsproblemer, iht. § 3.5.

(ii) udlejer efter reglerne om forældre-/familiekøb iht. § 3.10-3.14.

og kan ikke ske til mere end én person fsva. andelsboliger i kategori A, som opfylder kriterierne i § 3.1-3.3, og to personer fsva. andelsboliger i kategori B og C, hvor minimum én af lejerne skal opfylde kriterierne i § 3.1-3.3.

Fremleje

12.3 Ved fremleje forstås udlejning fra en lejer/beboer som:

(i) Selv opfylder betingelserne iht. § 3.1-3.3, og

(ii) Bebor en andelsbolig, og

(iii) Udlejer for en afgrænset periode, og

(iv) Med henblik på at Lejer/beboer skal flytte tilbage ind i andelsboligen.

12.4 Enhver fremleje skal godkendes af bestyrelsen, og kan alene gives til personer som opfylder kriterierne i § 3.1-3.3, jf. ligeledes § 12.5-12.6.

12.5 Tilladelse til fremleje kan herudover som udgangspunkt alene gives til medlemmer, som dokumenterer at skulle på studieophold, og som udgangspunkt maksimalt for ét år. Antallet af studieophold er ikke maksimeret for det enkelte medlem, men hvert ophold må som udgangspunkt ikke vare over ét år.

12.6 Bestyrelsen kan dog i særlige tilfælde, hvor et medlem ikke opfylder betingelsen i § 12.5 (efter bestyrelsens skøn), give tilladelse til fremleje i op til ét år.

13. HUSORDEN

- 13.1 Bestyrelsen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden for ejendommen, samt regler for brug/leje af fælleshus, altaner/haveanlæg/terrasser og p-pladser. Bestyrelsen kan endvidere fastsætte regler for medlemmernes forpligtelse til deltagelse i fællesrengøring af ejendommen.
- 13.2 Det er ikke tilladt at holde husdyr i foreningens ejendom. Dog er det tilladt at holde førerhund eller andre servicedyr, ligesom der kan tillades husdyr til brug for dokumenterbare helbredsmæssige forhold (terapi e.l.)
- 13.3 Det er ikke tilladt at ryge på svalegange, i opgange, i kælder eller fælleshuset. Det er tilladt at ryge på egen terrasse eller altan.

14. OVERDRAGELSE

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 14.2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge:
- (i) Til en person som er beslægtet med andelshaveren i lige linje, er søskende eller til personer, der i de seneste seks måneder har haft fælles husstand med andelshaveren, og som kan dokumentere at opfylde betingelserne i § 3.1-3.3.
 - (ii) Til nuværende beboere (lejere eller andelshavere) på en af foreningens interne ventelister, som kan dokumentere at opfylde betingelserne i § 3.1-3.3.
- Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede beboers andelsbolig frigøres (også hvis andelen, som den fortrinsberettigede bebor, er et forældre- eller familiekøb, jf. § 3.10 ff). Således, at denne andelsbolig først tilbydes de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i nr. ii) og iii) og derefter til den person, der indstilles af den fraflyttende beboer, jf. nr. iv)
- (iii) Til en person, der er opført på en af foreningens eksterne ventelister, som kan dokumentere at opfylde betingelserne i § 3.1-3.3.
 - (iv) Såfremt forrige overdragelsesmuligheder ikke har ført til salg, har andelshaver mulighed for at indstille en person, som kan dokumentere at opfylde betingelserne i § 3.1-3.3 eller 3.4.
- 14.3 Bestyrelsen skal godkende samtlige overdragelser. Administrator er i forbindelse med assistance ved overdragelser berettiget til at beregne sig et passende gebyr/vederlag for at forestå overdragelsen og i den forbindelse påse, at alle bestemmelser i nærværende vedtægt overholdes i forbindelse med overdragelsen.
- 14.4 Bestyrelsen har pligt til at føre de under § 14.2 (ii) og (iii) nævnte ventelister, men kan delegere opgaven til administrator eller en ekstern leverandør.

15. PRIS

- 15.1 Prisen for en andel og den dertil knyttede andelsbolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter § 15.2.
- 15.2 Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og højst 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 foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens 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 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.
- (ii) Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - (iii) Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - (iv) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - (v) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsestand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.
- 15.3 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, (ii)-(v) 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.
- 15.4 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 15.5 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker ved udarbejdelse af en vurderingsrapport fra en autoriseret vurderingsperson, på grundlag af en

opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Omkostningerne til vurderingsrapporten afholdes af fraflyttende andelshaver.

- 15.6 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.

Nedskrivning af andelsværdien fra og med år 2057

- 15.7 Når der er forløbet 50 år af foreningens grundlejeaftale med DTU, nedskrives værdien af ejendommen lineært over de resterende 49 år, indtil ejendomsværdien andrager kr. 0.
- 15.8 Foreningen skal således på sin ordinære generalforsamling i år 50 (2057) med bindende virkning for de kommende 49 år fastsætte værdien af ejendommen, som således nedskrives til kr. 0 over de kommende 49 år.
- 15.9 Denne prisfastsættelse er bindende for alle senere generalforsamlinger og medlemmer af foreningen og kan ikke ændres uden samtykke fra DTU.
- 15.10 I øvrigt opgøres værdien af andelen i de sidste 49 år af grundlejeaftalens løbetid i overensstemmelse med det under § 15 anførte, idet der dog ses bort fra bestemmelsen i § 15.2 (i).

16. FREMGANGSMÅDE VED SALG

- 16.1 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 specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
- 16.2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Boligministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt

vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om 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.

Sker der væsentlige ændringer i foreningens forhold inden næste generalforsamling, 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.

- 16.3 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.
- 16.4 Foreningens til enhver tid værende administrator fastsætter frist for, hvornår købesummen skal være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest inden en af foreningen eller administrator fastsat frist efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest på administrators fastsatte frist før overtagelsesdagen.
- 16.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 16.6 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.
- 16.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Bestyrelsen kan kræve at deltage i gennemgangen af andelsboligen.

Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, og skal inden samme frist gøre kravet gældende over for sælger af

andelsboligen og orientere bestyrelsen. 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.

- 16.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 afregnes i overensstemmelse med den til enhver tid værende administrators retningslinjer efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

17. UBENYTTETE ANDELE

- 17.1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 14-15, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14.2, nr. II)-III) tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. 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.

18. DØDSFALD

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- (i) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - (ii) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - (iii) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

- 18.4 Er andelsboligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, nr. i)-iii) nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14.2 nr. ii)-iii) og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

19. SAMLIVSOPHÆVELSE

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- 19.2 Reglen i stk. 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 samlivsophævelsen, og selv opfylder betingelserne for optagelse som medlem efter § 3.1.
- 19.3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19.2, finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16.4-16.8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

20. OPSIGELSE

- 20.1 Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-16 om overdragelse af andelen.

21. EKSKLUSION

- 21.1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- (i) ikke betaler et eventuelt resterende indskud,
 - (ii) kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne,
 - (iii) optræder til skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer,

- (iv) i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris, end godkendt af bestyrelsen,
 - (v) forsømmer sin vedligeholdelsespligt,
 - (vi) bryder foreningens husorden,
 - (vii) bryder vilkår for brug af foreningens fælleshus eller
 - (viii) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
- 21.2 Forinden beslutning om eksklusion kan bestyrelsen ud fra en individuel vurdering sanktionere andelshaver ved:
- (i) Skriftlig advarsel.
 - (ii) Pålægge at misforholdet/skaden bringes i orden inden for en påkrævet tidsramme.
 - (iii) Pålægge erstatning svarende til udbedring af misforholdet/skaden.
 - (iv) Udbedring af misforholdet/skaden på et af bestyrelsen udpeget tidspunkt, og udført af en af bestyrelsen udpeget virksomhed, for andelshavers regning.
- 21.3 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 16. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14.2,(ii)-(iii) og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- 21.4 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 § 16.

22. GENERALFORSAMLING

- 22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 22.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsprotokollat samt godkendelse af årsregnskabet.

4. Forslag.
 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 6. Valg til bestyrelsen.
 7. Valg af administrator, jfr. § 30.
 8. Valg af revisor, jfr. § 31.
 9. Eventuelt.
- 22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller 3 af bestyrelsens medlemmer eller mindst 1/3 af medlemmerne af foreningen, eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

23. INDKALDELSE

- 23.1 Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel.
- 23.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst 8 dages varsel.
- 23.3 Indkaldelsen skal, for både ordinær og ekstraordinær generalforsamling, indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 23.4 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge før generalforsamling, således at forslagene eventuelt kan eftersendes til medlemmerne.
- 23.5 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver. Lejere kan endvidere deltage og tage ordet, men kan ikke stille forslag.
- 23.6 Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver.
- 23.7 Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 23.8 Hver andel giver én stemme.
- 23.9 En andelshaver kan give fuldmagt til en lejer, der bebor andelsboligen, eller til en anden andelshaver, til at møde og stemme på generalforsamling.
- 23.10 En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- 23.11 Såfremt en person har erhvervet og besidder 2 andele, jf. § 3.14, kan stemmeretten for disse 2 andele dog afgives samlet ved fuldmagt til en anden andelshaver.
- 23.12 Det kan ved indkaldelse til generalforsamling besluttet, at fremmøde kan ske digitalt eller skriftligt. Såfremt fremmøde kan ske digitalt, skal bestyrelsen anviser en måde hvorpå dette kan ske. Såfremt fremmøde kan ske skriftligt, vil dirigenten kunne lægge

skriftlige fuldmagter med stemmønsker til grund ved beregning af antallet af fremmødte og ved optælling af stemmer. I alle tilfælde påhviler det dirigent at sikre, at de medlemmer, der deltager digitalt eller skriftligt, har modtaget et beslutningsgrundlag, der ikke væsentligt adskiller sig fra det, som de tilstedeværende modtager. Dirigenten kan nægte at medregne digitale eller skriftlige stemmer, såfremt dirigenten vurderer, at det vil være betænkeligt at medregne disse.

24. FLERTAL PÅ GENERALFORSAMLINGEN

24.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen, hvor andet er bestemt i Andelsboligforeningsloven eller ved nærværende vedtægt.

24.2 Forslag om:

- (i) vedtægtsændringer,
- (ii) nyt indskud,
- (iii) regulering af det indbyrdes forhold mellem andele,
- (iv) regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften,
- (v) iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 30 %,
- (vi) 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,

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 for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

24.3 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.

24.4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

24.5 Uanset det i øvrigt relevante flertal gælder, at følgende bestemmelser alene kan ændres med tilslutning fra DTU:

- (i) § 2 Formål.

- (ii) § 3.1-3.3 Kriterier for optagelse.
- (iii) § 5.4 Belåning i Grundlejeaftalens opsigelsesperiode.
- (iv) § 15.7-15.10 Nedskrivning af ejendomsværdien.

25. DIRIGENT M.V.

- 25.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 25.2 Referenten skriver referat af generalforsamlingen.
- 25.3 Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.
- 25.4 Referatet skal tilstilles andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

26. BESTYRELSE

- 26.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af for-
eningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 26.2 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.

Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer be-
styrelsen sig selv med en næstformand.
- 26.3 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter, kan vælges enhver andelshaver.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige en lejer, jf. § 3.4, til at opstille til og
indtræde i bestyrelsen på medlemmets vegne, herunder som suppleant.
- 26.4 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen,
så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. På første gene-
ralforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer for ét år således,
at halvdelen af bestyrelsen afgår i hhv. lige og ulige år på de ordinære generalforsam-
linger.
- 26.5 Generalforsamlingen kan desuden, for ét år ad gangen, vælge en eller to bestyrelses-
suppleanter med angivelse af deres rækkefølge, der har adgang til alle bestyrelses-
møder uden stemmeret.
- 26.6 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i be-
styrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 26.7 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, ind-
kaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.

- 26.8 Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- 26.9 Bestyrelsen skal overholde forpligtelserne i Andelsboligforeningslovens § 6c, og skal påse at ejendommen stedse har en præsenteret ydre fremtoning, herunder ved fastsættelse af de nødvendige ordensregler iht. § 13.

27. OMLÆGNING OG AFDRAG AF LÅN

- 27.1 Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at konvertere og rentetilpasse foreningens realkreditlån uden en generalforsamlingsbeslutning.
- Udover § 27.1 giver bemyndigelsen til bestyrelsen mulighed for at op- eller nedkonvertere foreningens lån, at løbetidsforlænge, samt forlænge afdragsfriheden med op til 10 år, hvis foreningen i forvejen har afdragsfrie lån.
- Der kan konverteres til samme type af lån og/eller til fastrente med en løbetid på op til 30 år.
- Bestyrelsen er desuden bemyndiget til at foretage ekstraordinære afdrag i det omfang det vurderes fordelagtigt for foreningen og forsvarligt i forhold til foreningens likviditet.

28. BESTYRELSENS MØDER

- 28.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 28.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.
- 28.3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 28.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.
- 28.5 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.
- 28.6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

29. TEGNINGSRET

- 29.1 Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

- 29.2 Ved formandens forfald tegnes foreningen af 3 bestyrelsesmedlemmer samt administrator.

30. ADMINISTRATION

- 30.1 Generalforsamlingen vælger en administrator.
- 30.2 Administrator forestår i samarbejde med bestyrelsen den daglige ledelse af foreningen, og påser i denne forbindelse, generalforsamlingens rette afvikling, regnskabets aflæggelse, budgettets overholdelse m.v.
- 30.3 Foreningen har pligt til at knytte en professionel administrator til sig, såfremt dette kræves af långivende kreditforening eller pengeinstitut.
- 30.4 Bestyrelsen bestemmer i samråd med administrator processen for godkendelse af betalinger på vegne af Foreningen. Bestyrelsen kan give administrator bemyndigelse til betalinger på vegne af Foreningen uden bestyrelsens godkendelse på maksimalt 5.000 kr. pr. betaling. Beløbet kan reguleres af generalforsamlingen.

31. REGNSKAB

- 31.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
- Regnskabsåret er kalenderåret.
- 31.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser, og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15.
- Forslaget anføres som note til regnskabet.

32. REVISION

- 32.1 Generalforsamlingen vælger en registreret eller statsaut. revisor til at revidere årsrapporten.
- Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 32.2 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

33. OVERORDNEDE REGLER FOR BRUG AF FÆLLESHUSET

- 33.1 Bestyrelsen fastsætter reglerne for benyttelse af fælleshuset. Følgende overordnede regler skal være gældende

Brug af fælleshuset

- 33.2 Alle medlemmer har ret til at benytte fælleshuset, når dette ikke er udlejet iht. § 33.4 ff. dog således, at brugen skal være af en art, så andre kan benytte fælleshuset samtidigt.
- 33.3 Ved selskaber på over 10 personer skal reglerne for Leje af fælleshuset anvendes, dog undtaget, hvis halvdelen af selskabet er andelshaver/beboere i andelsboligforeningen.

Leje af fælleshuset

- 33.4 Ethvert medlem af foreningen har ret til at leje fælleshuset, hvormed man opnår fuld råderet over fælleshuset, dog ikke tilhørende udendørsarealer. Udendørs grill kan dog anvendes.
- 33.5 Vilkår for lejen (herunder depositum) og lejens størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Fællesregler

- 33.6 For både brug og leje af Fælleshuset gælder, at der skal foretages oprydning og rengøring iht. bestyrelsens ordensregler. Ved almindeligt brug gælder, at oprydning/rengøringen skal være færdiggjort umiddelbart efter endt brug. For leje gælder, at oprydning/rengøring skal være færdiggjort inden lejeperiodens ophør.
- 33.7 I tilfælde af manglende oprydning og rengøring, sender bestyrelsen påbud med frist. Foretager lejeren/brugeren ikke oprydning og rengøring efter påbud fra bestyrelsen, kan bestyrelsen vælge at lade oprydning og rengøring foretage for lejeren/brugers regning.
- 33.8 Skader på fælleshuset som følge af brug/leje skal anmeldes til bestyrelsen straks. Som udgangspunkt hæfter bruger/lejer overfor Andelsboligforeningen for enhver skade, der sker i brugs eller lejeperioden. Bestyrelsen kan dog i konkrete situationer, vurdere, at en opstået skade er hændelig eller skyldes almindeligt slid og ælde, og kan fortage reparation eller udskiftning for Foreningens regning.
- 33.9 I tilfælde af tilsidesættelse af ovenstående regler, de øvrige ordensregler fastsat af bestyrelsen og/eller bestyrelsens påbud i relation til benyttelse, kan bestyrelsen meddele bortvisning fra fælleshuset uden varsel, og kan fastsætte en karantæneperiode, hvor lejeren/brugeren ikke kan bruge og/eller leje fælleshuset. Bortvisning og/eller karantæne fritager ikke brugeren/lejeren fra øvrige sanktioner iht. denne vedtægt, særligt § 21 om eksklusion.

34. SÆRLIGT VEDRØRNDE FÆLLESARBEJDE, SAMT P-PLADSER OG HAVEANLÆG

- 34.1 Bestyrelsen fastsætter regler for fællesarbejde samt anvendelse af p-pladser og haveanlæg iht. § 13, herunder tillige den løbende rengøring.

Medlemmerne skal overholde bestyrelsens anvisninger og regler fsva. løbende rengøring af fællesarealer og aktiver.

- 34.2 Når bestyrelsen har indkaldt til fællesarbejde, kan et medlem meddele, at de ikke ønsker at påtage sig forpligtelsen til deltagelse i renholdelse af fællesarealerne. For at et medlem gyldigt kan frasige sig forpligtelsen, skal de indbetale et bidrag til Andelsboligforeningen, som fastsættes af bestyrelsen.
- 34.3 I tilfælde af udeblivelse uden forudgående meddelelse, kan bestyrelsen opkræve medlemmet det fastsatte bidrag iht. § 34.2, samt et gebyr for udeblivelsen, som fastsættes af bestyrelsen.
- 34.4 Bestyrelsen kan til enhver tid pålægge medlemmerne at foretage ekstraordinær fællesrengøring af fællesarealerne med henblik på at sikre overholdelse af Foreningens forpligtelse til at sikre en præsentabel ydre fremtoning.

35. OPLØSNING

- 35.1 Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2 Efter realisering af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

36. DIGITAL KOMMUNIKATION

- 36.1 Al kommunikation mellem Foreningen og medlemmerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.
- 36.2 Medlemmerne har pligt til at orientere Foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med medlemmet. Ved ændringer i medlemmets elektroniske adresse har medlemmet pligt til at orientere Foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- 36.3 Medlemmer, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.
- 36.4 Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.
- 36.5 Foreningens vedtægter, samt de til enhver tid gældende ordensregler, som fastsat af bestyrelsen, gøres tilgængelige på Foreningens hjemmeside, og medlemmerne er forpligtet til at holde sig orienteret om de til enhver tid gældende retningslinjer.

Således vedtaget på AKDTU's generalforsamling den [dato]

Nye vedtægter for Andelskollegiet ved DTU – Akademivej

En større omskrivning af foreningens vedtægter har været et ønske af foreningen i flere år. Med opbakning fra generalforsamlingen i 2024 har bestyrelsen i samarbejde med foreningens advokater, Winsløw, udarbejdet et nyt sæt vedtægter med udgangspunkt i foreningens nuværende vedtægter. Årsagen til denne omskrivning er flerfoldig og beskrives på de næste sider. Vi har et ønske om at inddrage jer i processen, så vi sikrer os at alle andelshavere kan stille sig bag ved de nye vedtægter. Sammen med brevet finder I udkastet til de nye vedtægter samt foreningens nuværende vedtægter. Vi vil gerne invitere jer til et beboermøde 19/03-2025 kl. 19:00 i foreningens fælleshus, hvor vi kan debattere indholdet af de nye vedtægter. Dette giver os en mulighed for at tilrette evt. ændringer og afklare tvivlsspørgsmål inden selve generalforsamlingen.

Da der er tale om en omskrivning af alle foreningens vedtægter, vil det grundet de nuværende vedtægters §21.3 kræve at 100% af alle andelshavere tilslutter sig de nye vedtægter. Da dette ikke er praktisk muligt ved en generalforsamling, er bestyrelsen efter samråd med Winsløw kommet frem til følgende beslutningsmodel:

- Januar 2025: Bestyrelsen har indhentet DTU's accept af udkastet til de nye vedtægter.
- Dags dato: Udkast til nye vedtægter udsendes til andelshavere sammen med motivation samt nuværende vedtægter til gennemlæsning.
- 19/03-2025 kl. 19:00: Beboermøde hvor udkastet kan diskuteres og forslag stilles til ændringer.
- 16/04-2025: Tilpasset udkast udsendes som forslag til generalforsamlingen.
- 23/04-2025: Det samlede udkast sendes til første afstemning på generalforsamlingen, hvor der skal være enstemmighed for at kunne forsætte.
- 28/04-2025: Vedtægterne udsendes til medlemmer med en samtidig anmodning om at tiltræde ændringerne, og at generalforsamlingen for anden afstemningen af vedtægterne kan afholdes på skriftligt grundlag, når alle medlemmer har tiltrådt det nye udkast.
- 28/06-2025: Afholdelse af "skrivebordsgeneralforsamling", hvor man på baggrund af tiltrædelser/fuldmagter fra alle medlemmerne formelt vedtager de nye vedtægter.

Motivation

Der er flere årsager til, at vi gerne vil opdatere de nuværende vedtægter.

1. D. 25. august 2023 traf højesteret afgørelse i en principiel sag, om hvem der hæfter for skader på fællesejendommen og andre andelshaveres boliger, som opstår i forbindelse med, at en andelshaver får foretaget ændringer i sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, og under anvendelse af autoriserede håndværkere. Man kan læse mere om afgørelsen her: <https://cobblestone.dk/nyheder/2023/ny-praksis-pa-andelsboligområdet>. De nuværende vedtægter i vores forening mangler en præcisering af andelshavers ansvar i forbindelse med ændringer og vedligehold af andelslejligheder. I samarbejde med Winsløw er dette blevet præciseret i udkastet til nye vedtægter.
2. Gennem de forgangne knap 20 år, siden foreningen blev grundlagt, er der foretaget flere ændringer af vedtægterne af varierende kvalitet. Bestyrelsen ønsker, at vedtægterne fremadrettet kommer til at minde mere om ABF's standardvedtægter og generelt omskrives således de følger nutidens juridiske principper. På denne måde kan foreningen undgå unødigt arbejde med principalsager og tolkning af sådanne eller tolkning af vedtægterne i sig selv. Med et format, der læner sig op ad ABF's standardvedtægter, vil det i fremtiden være muligt at prøve sager mod lignende sager, der findes juridisk præcedens for i andre andelsforeninger.
3. Der er en paragraf i de nuværende vedtægter, som bestyrelsen ønsker bliver ændret, således fremtidig revision af foreningens vedtægter bliver lettere. I §21.3 i de nuværende vedtægter fremgår det, at visse vedtægter ikke kan ændres uden, at der foreligger 100% tilslutning fra andelshaverne og skriftlig godkendelse fra DTU. Bestyrelsen har i denne forbindelse været i kontakt med administrationen i DTU, der skriftligt har givet udtryk for, at de ikke ønsker denne form for inddragelse i vores vedtægter. Med DTU's accept er det hermed oplagt at ændre denne vedtægt, således at generalforsamlingen har mulighed for at ændre/opdatere vedtægterne uden unødigt at skulle inddrage DTU. Endvidere ønsker bestyrelsen at ændre forholdet omkring 100% tilslutning fra andelshaverne til ændringen af visse vedtægter (præciseret i §21.3). Den primære årsag til dette er, at det er næsten umuligt at opnå 100% tilslutning i praksis til ændringsforslag i vores forening. En ændring af dette skal selvfølgelig afspejle, at der stadig skal forefindes et proportionalitetsprincip for ændring af visse vedtægter. Med udgangspunkt i ABF's standardvedtægter er de nye former for flertalsafstemninger beskrevet i §24.1-5 i forslaget til nye vedtægter.
4. Udover at ændre §21.3 i de nuværende vedtægter, indeholder det vedhæftede udkast til nye vedtægter i foreningen også en opdatering af kravene til andelshaver i forbindelse med salg. Vi har i foreningen på nuværende tidspunkt en sund venteliste med ca. 100 skrevet op til en lejlighed. Vi ønsker at støtte op om ventelisten, så vi sikrer os, at der altid er nogen at sælge sin lejlighed til. For at tilgodese nuværende andelshavere har vi sidste år aftalt en ny prisstruktur med Cobblestone i forbindelse med salg, så udgiften til ventelisten ikke bliver pålagt sælger. Vi anerkender dog

stadig at der kan være familiære forhold, der gør at man ønsker at sælge til et familiemedlem. Bestyrelsen forslår at ændre prioriteringsrækkefølgen i §14.1 om overdragelse af andel herefter. Udspillet i udkastet til nye vedtægter er, at der i fremtiden kun er forrang i forhold til salg af andel til en person, som er beslægtet med andelshaveren i lige linje, er søskende til andelshaver, eller til personer, der i de seneste seks måneder har haft fælles husstand med andelshaveren. I foreningens nuværende vedtægter kan andele overdrages til enhver person, der opfylder §3.1 eller §3.4 (i de nuværende vedtægter). Bestyrelsen vil hermed fjerne muligheden for fri indstilling, før lejligheden skal udbydes på foreningens venteliste, men bibeholder førsteret for slægtninge i lige linje, søskende og personer, som andelshaver har haft fælles husstand med i de seneste seks måneder. Fortrinsret for interne ventelister bibeholdes i udkastet til nye vedtægter, dvs. hvis andelshaver ikke selv indstiller en person, der opfylder de oven for specificerede forhold, så vil andelen først blive udbudt på den interne venteliste til eksisterende andelshavere, og dernæst, hvis ingen på den interne venteliste har interesse, blive udbudt på foreningens eksterne venteliste. Såfremt hverken den interne eller eksterne venteliste leder til overdragelse, vil det være muligt for andelshaveren at indstille en person (uanset forhold til andelshaver), som opfylder betingelserne i §3.1-3.3 (i udkastet til nye vedtægter). Med denne ændring af prioriteringsrækkefølgen tilgodeser foreningen både andelshavers nærmeste familie samt den interne og eksterne venteliste. Den fulde ændring kan læses i §14.1-4.

5. Udkastet til nye vedtægter indeholder en præcisering af forholdet mellem andelshaver, lejer og evt. fremlejer. Bestyrelsen blev under gennemgang af de nuværende vedtægter opmærksom på, at vedtægterne ikke indeholder en præcisering om forskellen mellem 1. en andelshaver, der selv bor i lejligheden, 2. en andelshaver, der jf. §3.1 lejer lejligheden til sit barn og 3. en andelshaver, der enten selv bor i lejligheden eller lejer lejligheden til sit barn, der i forbindelse med udveksling på sin lange eller mellemlange videregående uddannelse fremlejer sin andel til en tredjepart. I samarbejde med Winsløw er dette forhold blevet opdateret, så det afspejler vores ønsker om disse forhold.

Afslutningsvis er det vigtigt at understrege, at bestyrelsen ikke ønsker at ændre på den overordnede praksis, hvormed foreningen driftes. Den primære motivation for at opdatere de nuværende vedtægter er at sikre, at de er i overensstemmelse med generel praksis på andelsboligforeningsområdet og at sikre, at vi kan forsætte med at have en sund forening.

Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.sal
2500 Valby
Victor Brandsen

Tilbudsnr. BRU-80223-X4B4
Anlægsnr. 64270
Ejd. Kollegiebakken 19
Kollegiebakken 19 2800 Lyngby

09-01-2025

TILBUD FRA BRUNATA

Hej Victor,

Tak for din interesse i vores løsninger.

Vores løsninger er udviklet til at give jer og jeres beboere et bedre overblik over jeres forbrug og hjælpe jer med at gøre administrationen mere enkel og regnskaber til beboerne mere præcise.

Se tilbuddet på jeres løsning på næste side

Vores tilbud er tilpasset jeres specifikke behov, og jeg håber, at det svarer til jeres forventninger.

Tilbuddet gælder i 60 dage fra tilbudsdato, medmindre andet er aftalt. Når du har gennemgået tilbuddet, kan du acceptere det ved at svare på denne e-mail, hvorefter vi sætter projektet i gang med det samme eller efter aftale.

Arbejdsgangen frem til jeres løsning er i drift

Du kan se flere detaljer om de enkelte dele af tilbuddet og de forskellige led i processen på <https://brunata.dk/tilbud>.



Vi ser frem til at sikre jer og jeres beboere en nemmere hverdag og en mere effektiv styring af forbrug og økonomi. Har du spørgsmål til den foreslåede løsning eller tilbuddet, er du altid velkommen til at kontakte mig direkte på min e-mail eller telefon.

Med venlig hilsen

Rasmus Kjer

Intern salgsrådgiver

+45 50 60 70 11

rakj@brunata.com



Brunata

Bemærk, at dette vil køre som et abonnement, som har en binding på indeværende måned + 5 år.

VARE NR	PRODUKT	ANTAL	STYKPRIS	RABAT	PRIS
IOT					
50-6927-LEAK	Elsys EMS Lækagesensor	72	849,00 kr.	100%	0,00 kr.
1381	Startpris IoT	1	852,00 kr.	100%	0,00 kr.
1385	Montering af lækagemelder	72	214,00 kr.	100%	0,00 kr.
NETVÆRK					
2725	LoRaWAN Oprettelse	1	2.995,00 kr.		2.995,00 kr.
					TOTAL
	I alt (eksklusiv moms)				2.995,00 kr.
	I alt (inklusive moms)				3.743,75 kr.

VARE NR	SERVICES PR. ÅR	ANTAL	STYKPRIS	RABAT	PRIS / ÅR
3863	Lækageservice	72	199,00 kr.		14.328,00 kr.
2730	Netværksgebyr - LoRa	72	19,00 kr.		1.368,00 kr.
					TOTAL
	I alt eksklusiv moms				15.696,00 kr.
	I alt (inklusive moms)				19.620,00 kr.

This document has esignatur Agreement-ID: 9cc8d7gQWJ1252570993



GDPR

Når du som kunde indgår et samarbejde med Brunata, behandles beboernes persondata. For denne behandling er Brunata sammen med dig fælles dataansvarlig for efterlevelse og overholdelse af databeskyttelsesreglerne, herunder Databeskyttelsesforordningen (GDPR). Det indebærer, at der skal indgås en aftale om fælles dataansvar, der fastlægger det indbyrdes ansvar for overholdelse af forpligtelserne iht. GDPR over for de registrerede (beboerne).

Brunata har udformet en aftale om fælles dataansvar, som kan findes på https://brunata.dk/wp-content/uploads/2021/05/Aftale-vedroerende-faelles-dataansvar_10_05-2021.pdf. Aftalen er et vilkår for leveringen af Brunatas ydelser på samme vis som Brunatas Salgs- og leveringsbetingelser og kræver derfor ingen underskrift.

Salgs- og leveringsbetingelser

Når du accepterer ovenstående tilbud, bekræfter du samtidig, at du har læst og er indforstået med Brunatas gældende Salgs- og leveringsbetingelser og Brunatas Aftale om fælles dataansvar. Brunatas Salgs- og leveringsbetingelser kan findes på <https://brunata.dk/salgs-og-leveringsbetingelser/>.

Hvis vi allerede udarbejder fordelingsregnskab for jer, fortsætter den nuværende løsning, indtil I har accepteret tilbuddet.

Brunata

Vi er en moderne proptech virksomhed, der er specialiseret i at måle og effektivisere energiforbruget i beboelses- og erhvervsjendomme, offentlige bygninger, vandværker m.m.

Vi benytter os af data, intelligent teknologi og IoT-løsninger til at skabe overblik over forbrug, spare på ressourcerne, højne sundheden og passe på klimaet.

Kort sagt gør vi energiforbruget smartere – uanset om det er hjemme i privaten eller ude i offentlige bygninger og byrum.

Læs mere om Brunata her: <https://brunata.dk/brunata/om-os/>



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Victor Brandsen

Navn returneret af MitId: Victor Alexander Brandsen
Bestyrelsesformand
ID: d1bcba22-be00-421f-aa6a-9048c73c3329
IP-adresse: 185.140.2.34:5243
Dato for underskrift: 22-05-2025 09:41:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Marike Øie Bischoff

Navn returneret af MitId: Marike Øie Bischoff
Bestyrelsesmedlem
ID: 7885d55a-f7b2-43d5-b140-507b6bd6fbe2
IP-adresse: 185.140.0.99:53062
Dato for underskrift: 31-05-2025 18:58:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jacob Pilegaard Justesen

Navn returneret af MitId: Jacob Pilegaard Justesen
Bestyrelsesmedlem
ID: 36006593-2550-4a7b-bf29-5ebd5ec55b59
IP-adresse: 185.140.3.117:31416
Dato for underskrift: 24-05-2025 17:24:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Asger Petersen

Navn returneret af MitId: Asger Bjerregaard Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 0aca4f68-c519-4842-b481-1d139fd6aab5
IP-adresse: 185.140.1.139:53630
Dato for underskrift: 31-05-2025 20:41:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Mads Aggerstrøm Friis

Navn returneret af MitId: Mads Aggerstrøm Friis
Bestyrelsesmedlem
ID: c3d56ae1-dedc-410f-b3ff-1c911030b325
IP-adresse: 185.140.3.174:1424
Dato for underskrift: 02-06-2025 15:30:43 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Philip Jensen

Navn returneret af MitId: Philip Rytgaard Jensen
Dirigent
ID: 5523319c-3dfd-49ca-ada4-608852be185b
IP-adresse: 128.77.139.200:54974
Dato for underskrift: 22-05-2025 10:03:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.