

**Vedtægter
for
AB Herregårdsparken II
Skovlyst
4000 Roskilde**

§1

Navn og hjemsted:

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Herregårdsparken II

1.2) Foreningens hjemsted er i Roskilde kommune.

§ 2

Formål:

(2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. Nr.1 cl og 1 cn, Himmelev By, Roskilde, beliggende Skovlyst 49-89 (ulige nr.) og Skovlyst 44-86 (lige nr.), 4000 Roskilde.

§3

Medlemmer:

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Ved at flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§4

Indskud:

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til:

10 stk. type 2B á kr. 138.792 for 2-rums, 1. sal.

10 stk. type 2A á kr. 142.813 for 2-rums, stueetage.

24 stk. type 3A á kr. 187.066 for boligtype 3-rums.

8 stk. type 4A á kr. 225.284 for boligtype 4 rums.

(4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

§5

Hæftelse:

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§6

Andel:

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

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6 b.

(6.3) Andelen 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 gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen eller administrator på bestyrelsens vegne udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Andelshaveren afholder omkostningerne herved.

§7

Boligaftale:

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Medmindre andet aftales, indarbejdes boligaftalen i overdragelsesaftalen.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§8

Boligafgift:

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til den enkelte andelsboligs indskud.

(8.3) Udgifter til vand og vandaflledning afregnes efter forbrug ifølge vandmålere, og udgifterne til varme afregnes direkte til fjernvarmeleverandøren.

§9

Vedligeholdelse:

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, herunder

- varmeanlæg (radiatorer, synlige rør, herunder i teknikrum)
- Køleskab
- Komfur
- Emhætte
- Gulve og trapper
- Køkkenborde og -skabe
- Sanitet
- Synlige rør (varme-, vand- og afløbsrør)
- Væg- og gulvfliser
- Vinduer, terrassedør og hoveddør indvendigt
- Dørtrin, også mod det fri
- Vedligeholdelse i øvrigt, som skyldes slid og ælde

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter ikke:

- Varmeunit og vandvarmer
- Hoved- og terrassedør
- Vinduer
- Udhus
- Skjulte rør (varme-, vand- og afløbsrør)
- Fælles forsynings- og afløbsledninger
- Termoruder, idet der dog kun sker udskiftning af punkterede termovinduer én gang årligt af de vinduer, som er skriftligt indrapporteret til bestyrelsen inden 1. april i det respektive år.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal.

Hegn

Havelåger og hegn mellem haverne må max. være 180 cm i højden og skal vedligeholdes med GORI 88 eller 100 Advance Superdækkende, Flint 223 Exteriør. Hegn mod sti og fortov skal ligeledes vedligeholdelse med samme træbeskyttelse. Udseendet skal være som de eksisterende hegn med forskudte brædder.

Hække

Hæk mellem haverne og mod sti der er det andelshaverens pligt at disse bliver klippet og holdt fri for ukrudt. Dette skal ske mindst 1 gang årligt. Højden på hækken mellem haverne må max være 180 cm. Ved niveauforskel mellem have og bagvedliggende terræn måles højden fra det højeste sted.

Flisebelægning

Belægningen i forhave og fra hoveddør ud til gaden skal bestå af 30x30 cm fliser. Det er andelshaverens pligt at rengøre flisebelægning i for- og baghave. Ved ændring af belægningen skal der til enhver tid tages højde for at regnvand kan løbe væk, så vand ikke trænger ind i skur eller beskadiger soklen på skur og hus.

Beplantning

Træer og buske skal beskæres så de ikke er til gene for naboen eller gående på stier og fortov. Endvidere skal man være opmærksom på at rødder fra træer og buske ikke kan beskadige soklen på bygninger og skurer, ej heller at de vokser ind til naboen. Trampoliner i haverne er ikke tilladt. Ved større ændringer i haven eller flisebelægningen skal der skriftligt søges herom til bestyrelsen.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendig vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

(9.6.) Andelshaveren skal med 8 dages varsel give adgang for foreningen til nødvendige reparationer,

måler aflæsninger, måler monteringer og –justeringer og anden nødvendig adgang. Såfremt andelshaveren trods rettidigt varsel ikke giver adgang, afholder andelshaveren selv merudgiften i forbindelse med håndværkeres og montørers genbesøg.

§10

Forandringer:

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, som kræver myndighedsanmeldelse eller –godkendelse, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Forandringer, der ikke kræver myndighedsgodkendelse, kan udføres uden bestyrelsens forudgående godkendelse, men andelshaveren må i så fald acceptere, hvis bestyrelsen i forbindelse med fraflytning vurderer, at der ikke er tale om en forbedring og/eller kræver forandringen ført tilbage til det oprindelige.

(10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.

(10.3) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller opføre drivhuse, udestuer og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaversinteresser.

(10.4) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med de til enhver tid værende krav i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter, og andelshaveren skal overfor bestyrelsen dokumentere, at dette krav er opfyldt. Endvidere skal der fremsendes kopi af dokumentationen til administrator til opbevaring i foreningens arkiv.

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

§11

Fremleje:

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2) En andelshaver er, når vedkommende har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne 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 bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

En andelshaver, der på grund af job i udlandet ønsker at fremleje sin bolig, kan dog få tilladelse til udlejning i en periode på 3 år og 2 måneder imod dokumentation af udlandsopholdet.

(11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

(11.4) I alle tilfælde af fuldstændig fremleje, skal lejekontrakten udarbejdes af administrator for udlejers regning til sikring af, at lejemålet indgås på en kontrakt, der ikke efterfølgende er til hinder for opsigelse af lejeren.

§12

Husorden:

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. Husorden kan ikke uden generalforsamlingens godkendelse ændres derhen at hundehold kan godkendes.

(12.3) Det er ikke tilladt at holde hund, jfr. dog 12.4

(12.4) Forbud mod hundehold er dog ikke til hinder for hjælpehunde for handicappede.

§13

Overdragelse:

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til bestyrelsen.

C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de eller kan slettes.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Når andelsboligen tilbydes til ventelisten, uanset om dette er til maksimalprisen eller en lavere pris, skal de, der måtte være interesseret i andelsboligen, men kun til en lavere pris, meddele dette til bestyrelsen og administrator senest 5 hverdage fra den dag, hvor andelsboligen er tilbudt den pågældende. Det skal oplyses, til hvilken pris man måtte være interesseret i andelsboligen. Herefter kan andelshaveren sælge andelsboligen til enhver pris, der er højere end den pris, som en andelshaver måtte ønske at erhverve andelsboligen.

(13.4) En tegnet laderet i "Ladeforeningen HP" kan af andelshaveren overdrages til ny andelshaver i forbindelse med salg af den pågældende andelsbolig. Værdien fastsættes efter de regler, som Ladeforeningen HP har fastsat i sine vedtægter. Såfremt sælger, i forbindelse med et salg, ønsker at medsælge laderetten, er køber forpligtet til at erhverve laderetten.

§14

Pris:

(14.1.) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes 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 andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. Reguleringsklausuler anerkendes ikke.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagedesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

F) Faste tæpper betragtes ikke som forbedring, og andelshaveren har pligt til at retablere gulvene/fjerne tæpper, såfremt køber måtte ønske det.

G) Såfremt der i andelsboligen er tegn på nikotin i boligen, er dette en mangel, og der indregnes beløb til forsegling af denne mangel ved opgørelse af den lovlige salgspris.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B — G fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Da boligen

er udstyret med hårde hvidvarer, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, afskrives disse over 10 år lineært.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Denne opgørelse anvendes af den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand, som skal være arkitekt, ingeniør eller valuar. Vurderingsrapporten har sædvanligvis en gyldighed på 6 måneder, hvilket kan fraviges af bestyrelsen.

Til støtte for vurderingen skal der udarbejdes sædvanligt el- og vvs-tjek, der via stikprøver kontrollerer, om andelsboligens installationer er lovlige og intakte. Gyldigheden af el- og vvs-tjek er 12 måneder. Udgifter til udarbejdelse af vurderingsrapport, el- og vvs-tjek afholdes af sælger.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelsen af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller —nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig 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. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

(14.6) Hvis en køber vil påberåbe sig mangler, skal dette ske inden 14 dage fra overtagelsen.

§15

Fremgangsmåde:

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf samt have udleveret de lovpligtige nøgletalsskemaer 1, 2 og evt. 3.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular, uarbejdet af administrator. Foreningen kan hos køber opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsen og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller —auktion samt ved notering af transport i overdragelsessummen.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens

konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen. Hvis erhvervelsen sker i forlængelse af køberens salg af anden andel i foreningen, kan deponering undlades fsv. angår beløb, der kommer til køberens disposition med fradrag af kr. 100.000 i det omfang at købsaftalen på dette salg er underskrevet af alle parter og fortrydelsesretten udløbet på det tidspunkt, hvor deponeringen i forbindelse med købet skal finde sted. Det forudsættes dog, at denne købesum vil være til frigivelse tidligere end købesummen på den nye andel skal være til sælgers rådighed.

(15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor 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.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§16

Udgår

§17

Ubenyttede boliger:

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

§18

Dødsfald:

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at forsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(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 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§19

Samlivsophævelse:

19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

§20

Opsigelse:

(20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§21

Eksklusion:

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

(21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§22

Ledige boliger:

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§23

Generalforsamling:

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) 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 eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forslag.
- 5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 6) Valg.
 - a) valg af formand i ulige år
 - b) valg til bestyrelsen
 - c) valg af suppleanter

- d) valg af revisor
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§24

Indkaldelse m.v.:

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Indkaldelse, fremsendelse af regnskaber, forslag, budgetter, referater og anden kommunikation med medlemmerne kan ske med frigørende kraft pr. e-mail, medmindre medlemmet skriftligt har meddelt administrator, at vedkommende ønsker at modtage materialet pr. post. Foreningen betaler så administrator for porto, kopiering og ekspedition i den forbindelse.

Medlemmet er pligtigt at holde administrator opdateret med en gyldig e-mailadresse, hvortil kommunikationen kan ske. Er dette ikke sket, fremsendes materialet pr. post imod opkrævning af omkostninger jf. foran.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden ihænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage føre generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, een anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§25

Flertal:

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgifter, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor

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

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§26

Dirigent m.v.:

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§27

Bestyrelse:

(27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§28

Bestyrelsesmedlemmer:

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 3-5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formanden vælges i ulige år af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en kasserer og en sekretær.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§29

Møder:

(29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§30

Tegningsret:

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

(30.2) Bilag på et beløb på op til 10.000 kr. kan dog godkendes af 2 medlemmer af bestyrelsen. Beløbsgrænsen kan med almindeligt flertal ændres af en senere generalforsamling.

§31.

Administration:

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet kautionsforsikring, til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning af administrator. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af

andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§32

Regnskab:

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret går fra 1/7 til 30/6.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(32.3) Hvert år kan medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§33.

Revision:

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.

§34.

(34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling

§35

Opløsning:

(35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2005, den 2010, 23. marts 2011, 26. oktober 2011, 24. oktober 2013, 23. oktober 2014, 29. oktober 2015, 03. maj 2022 og 28.sept 2023.

A/B Herregårdsparken II

