

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen

Herluf Trolles Vej

§ 1

- Navn og hjemsted:
- § 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Herluf Trolles Vej".
 - § 1.2 Foreningens hjemsted er i Odense kommune.

§ 2

- Formål:
- § 2.1 Foreningens formål er at erhverve et antal andelsboliger i en andelsboligforening, samt at eje og administrere denne.
 - § 2.2 Foreningens formål er at erhverve det antal boliger, opdelt fra storparcel B2, der sælges som andelsboliger ved første salg, samt administrere disse.

§ 3

- Medlemmer:
- § 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig, i foreningens ejendom, og som erlægger 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 ufyldstgjort 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, 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 § 3.1.

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 flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
 - § 3.5 Hver andelshaver må ikke have brugsret/benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, jævnfør dog § 11, med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold,

ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4

Indskud:

- § 4.1 Det samlede indskud i andelsboligforeningen udgør kr. 4.350.000,00.

Medlemmernes indskud i andelsboligforeningen udgør:

Bolig nr. 160, 162 à	kr. 266.100,00	kr. 532.200,00
Bolig nr. 164, 166, 168 à	kr. 302.200,00	kr. 906.600,00
Bolig nr. 170, 172, 174, 180, 184, 188 à	kr. 264.100,00	kr. 1.584.600,00
Bolig nr. 186 à	kr. 284.200,00	kr. 284.200,00
Bolig nr. 176, 182 à	kr. 270.100,00	kr. 540.200,00
Bolig nr. 178, 190 à	kr. 251.100,00	kr. 502.200,00
I alt		kr. 4.350.000,00

Indskuddet skal betales kontant.

Den samlede anskaffelsessum andrager kr. 21.750.000,00.

- § 4.2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb således, at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 14.
- § 4.3 Indskuddet skal betales kontant på foreningens konto.

§ 5

Hæftelse:

- § 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jævnfør dog § 5.2.
- § 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 § 5.1 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 § 5.1 og § 5.2, 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 andelsboligforeningslovens § 6b.
- § 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 pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, 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 udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7

Boligaftale:

- § 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

- § 7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og **ikke** til erhverv i nogen form. Andelshaveren må dog gerne i forbindelse med beboelsen have kontorfaciliteter, hvis han er selvstændig erhvervsdrivende.

§ 8

Boligaftgift:

- § 8.1 Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- § 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- Den del af boligaftgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jævnfør § 6.1. Dog afregnes vand, vandafledningsafgift, el og varme af den enkelte andelshaver efter forbrug i henhold til individuelle målere.
 - Renovation og antenne afregnes ligeledes af den enkelte andelshaver.
- § 8.3 Ved for sen betaling af boligaftgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Vedligeholdelse:

- § 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra:
- alle fælles forsynings- og afløbsledninger.
 - udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre, idet udskiftning af punkterede termoruder dog påhviler andelshaver.
- En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter alle armaturer, vandhaner og blandingsbatterier, hvorfra der aftappes brugsvand.
En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.
En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- § 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet, for fælles eller egne hegn og ydre fremtoning af boligen, herunder maling.
Se husordenen.
- § 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- § 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg.
Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- § 9.5 Opførelse og vedligeholdelse af carporte påhviler andelshaveren.
Carporte kan kun opføres efter tegninger, som er godkendt af bestyrelsen.
Se husordenen.
- Udvendig maling af skure og carporte varetages af foreningen.
- § 9.6 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 brugsrettes bringes til ophør med 3 måneders varsel, jævnfør § 21.
Andelshaveren hæfter for omkostninger hertil, og beløb kan fratrækkes i overskydende beløb fra andelsboligforeningen.

§ 10

Forandringer:

- § 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- § 10.2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- § 10.3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. punkt eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabs-skure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigts-mæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser
- § 10.4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner Forsikring eller stiler anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand føre tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- § 10.5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- § 10.6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lov-lighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Doku-mentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- § 10.7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §21.
- § 10.8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 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 § 11.2 og § 11.3.
- § 11.2 En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andels-haveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretnings-rejse, 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 fremlejeteren og betingelserne for fremlejemålet.

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

§ 12

- Husorden:
- § 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- § 12.2 Hver andelshaver på have to stk. hund eller kat. Den til enhver tid gældende liste over forbudte hunderacer skal respekteres.
- § 12.3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- § 12.4 En andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

§ 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:
- Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med salg, bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste i foreningen, og som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og ansøgers husstand samt på ansøgerens mulighed for og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administrationen af interesselisten, herunder antallet af tilbud, de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, idet de ellers slettes. Bestyrelsen kan gennem annoncering og sociale medier indkalde ansøgere til interesselisten.
 - Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- § 13.3 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13.2 a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre.

§ 14

- Pris:
- § 14.1 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.

- § 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D 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.
- § 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden resthandel, 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 en af bestyrelsen godkendt vurderingsmand efter ABFs retningslinjer. Udgiften hertil påhviler den fraflyttende andelshaver.
- § 14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller prisnedsdrag 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. 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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde:

- § 15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedsdrag for vedligeholdelsesstand.

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 udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge, hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Såfremt der aftales et nedsdrag i den pris, der kunne godkendes efter § 14, skal det af specifikationen fremgå, på hvilke poster nedsdraget er givet. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- § 15.2 Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

- § 15.3. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto.
Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standard-bankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- § 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 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.
- Bestyrelsen beregner et rimeligt vederlag til foreningen for udført arbejde og afholdte udgifter i forbindelse med overdragelse og gennemgang af boligen.
Vederlaget trækkes fra overdragelsessummen, inden der afregnes til fraflytteren.
- § 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 forlangene 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 §§ 15.3, 15.4 og 15.5, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- § 15.8 Bestyrelsen kan udpege en administrator eller 3. mand til at varetage overdragelsen af købesummen etc. Udgiften påhviler den fraflyttende andelshaver.

§ 16

- Garanti for lån: § 16.1 Udgår. Paragraffen omhandler lån til køb af andele garanteret af foreningen. Det har aldrig været muligt i vores forening, hvorfor paragraffen 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 overdragelse 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/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- § 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

- b. Afdødes børn, børnebørn, oldebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- c. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- d. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes 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 og 15 tilsvarende anvendelse.

Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §§ 15.3, 15.4, 15.5, 15.6 og 15.7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

§ 18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 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 § 19.1 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 § 19.2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse.
Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §§ 15.3, 15.4, 15.5, 15.6 og 15.7 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, 14, 15, 17, 18 og 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 eventuelt resterende indskud, 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, jævnfør § 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 udlejer 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, der tidligere har været udlejet, eller 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 a, b og c. Såfremt der 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.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Afstemning om værdifastsættelsesgrundlag indtil næste ordinære generalforsamling.
 6. Indkomne forslag.
 7. Valg af:
 - a) Formand.
 - b) Bestyrelse.
 - c) Suppleant.
 8. Valg af revisor og administrator.
 9. Eventuelt.
- § 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ 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.
- § 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde 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 før 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/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.
En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

- Flertal:
- § 25.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i §§ 25.2, 25.3 og 25.4.
Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- § 25.2 Forslag
- om vedtægtsændringer.
 - om nyt indskud.
 - om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften.
 - om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30 årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%.
 - om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift.
- om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse.
- De nævnte punkter kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med 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 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26

- Dirigent m.v.:
- § 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent
- § 26.2 Generalforsamlingen vælger en referent.
Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.
Referatet eller tilsvarende information om det op generalforsamlingen passerende, skal tilstiles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

- Bestyrelse:
- § 26.1 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 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

- § 28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- § 28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to 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, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer.
Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen.
Genvalg kan finde sted.
- § 28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- § 28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
Ved formadens fratræden fungerer næstformanden i formadens sted indtil næste bestyrelsesmøde.
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 referat for bestyrelsesmøder.
Referatet godkendes af bestyrelsen.
- § 29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 29.4 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller ved dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- § 29.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- § 29.6 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 30

Tegningsret:

- § 30.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration:

- § 31.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendoms 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 nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendoms administration, og reglerne i nærværende §§ 31.3 og 31.4 finder da anvendelse.
- § 31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til foreningens konto, ligesom også modtagne checks og kontanter skal indsættes direkte på denne konto eller indgå i foreningens

kassebeholdning.

- § 31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut.
I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- § 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

§ 32

- Regnskab:
- § 32.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
Regnskabsåret er kalenderåret.
- § 32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jævnfør § 14.
Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- § 32.3 Hvert år medtages i budgettet og 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 årsrapporten.
Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

- Årsrapport:
- § 34.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

- Ejerboliger:
- § 35.1 Der er opført 3 ejerboliger i samme område, jævnfør situationsplan. De tre boliger har adgang til de fælles veje og arealer. De 3 ejerboliger betaler bidrag til andelsboligforeningen, jævnfør Faktiske udgifter.

§ 36

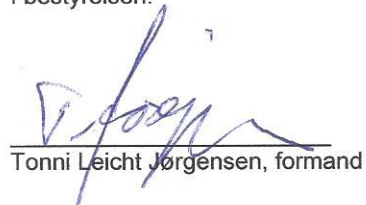
- Grundejerforening:
- § 36.1 Andelshaverne er via andelsboligforeningen medlem af grundejerforeningen Herluf Trolle. Foreningen er berettiget til at opkræve kontingentet til grundejerforeningen via fællesudgifterne eller direkte ved den enkelte andelshaver. Ifølge grundejerforeningens vedtægter stemmer formanden for andelsboligforeningen på dennes vegne, med mindre andet aftales.

§ 37

- Opløsning:
- § 37.1 Opløsning ved likvidation forestås af de to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- § 37.2 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 generalforsamling den 20. marts 2025 og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 12. marts 2024.

I bestyrelsen:



Tonni Leicht Jørgensen, formand



Bodil Nielsen



Lene Jørgensen