

Lou.

Lou Advokatfirma I/S
Østergave 4, 3.
8900 Randers C

Telefon 70 300 500

Udgivet: 19. juni 2002
Revideret senest 20. april 2026

VEDTÆGTER FOR

SENIORANDELSBOLIGFORENINGEN

"BRYNHILDSPARKEN"

§ 1.

Navn og hjemsted

1.1

Foreningens navn er: **Seniorandelsboligforeningen Brynhildsparken, Randers.**

1.2

Foreningens hjemsted er Randers Kommune.

§ 2.

Formål

2.1

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen

matr.nr. 319 I, Randers Markjorder

beliggende: Mariagervej/Brynhildsvej, 8900 Randers

med et samlet areal på 12.696 kvm heraf vej 205 kvm, alt som nærmere specificeret i det udleverede salgs- og prospektmateriale.

§ 3.

Medlemmer

3.1

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 50 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger gældende andelspris vedtaget på generalforsamling med eventuelle tillæg eller fradrag. Ved flere ansøgere til samme lejlighed kan yngre ansøgere foretrækkes.

3.2

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

3.3.

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

3.4

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Videre kan en andelshaver tidsbegrænset fremleje sin bolig, hvor den er erhvervet med henblik på forberedelse af pensionisttilværelse til indflytning efter, at vedkommende er gået på pension.

Den, der overdrages til eller indflytter, skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen kan normalt kun gives, hvis erhververen eller indflytteren eller et medlem af husstanden er fyldt 50 år.

§ 4.

Andelspris

4.1

Andelspris skal indbetales kontant.

§ 5.

Hæftelser

5.1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog § 5 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 andelshavers bo hæfter for forpligtelsen efter § 5 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 andelspris.

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 § 6 b.

6.3

Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1, litra A-C. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

6.4

En långiver, der gyldigt har modtaget sikkerhed i andelen i overensstemmelse med det i § 6 stk. 2 anførte, skal respektere, at foreningen i provenuet ved salg af andelen forlods kan søge sig fyldestgjort ved modregning med alle forfaldne krav, som foreningen på overdragelsestidspunktet har mod andelshaveren (konkrets modregning).

6.5

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

6.6

For andelsbevis vedrørende garagepladser henvises til § 23.

§ 7.

Boligaftale

7.1

Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv.. 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.

§ 8.

Boligaftgift

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 efter følgende principper:

- A. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fordeles efter boligens andel af det oprindelige indskud.
- B. De enkelte andelshaveres forbrug i boligen fordeles efter målere. Det samme gælder forbrugsafhængige afgifter vedrørende boligen, så som vandafledningsafgift. Ligeledes betaler de enkelte andelshavere selv egne forsikringsudgifter, herunder til indboforsikring og udgifter til vedligeholdelse og fornyelse i boligen i overensstemmelse med det i § 9 anførte.

§ 9.

Vedligeholdelse

9.1

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af varmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddøre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, 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/terrasseareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet/terrassearealet og for fælles eller egne hegn.

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 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 fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse

ikke inden fristens udløb, kan arbejdet udføres for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

§ 10.

Forandringer

10.1

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 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. Bestyrelsen kan kræve, at andelshaveren refunderer foreningens rimelige omkostninger til vurdering af de ønskede arbejder af en sagkyndig.

10.2

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller carport eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringer vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

10.3

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

10.4

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 er påkrævet, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

10.5

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

10.6

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. 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. Dokumentation 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 foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

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, men mindre han/hun er berettiget dertil efter § 11 stk. 2 og 3.

11.2

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejeteren og betingelserne for fremlejemalet.

11.3

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

11.4

Det er ikke tilladt at fremleje garagepladser.

§ 12.

Husorden

12.1

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

12.2

Andelshaveren har ikke mulighed for at have hund eller kat. Dette gælder dog ikke en andelshaver med syns og/eller bevægehandicap, som er tildelt fører- og/eller servicehund.

12.3

Afskærmning omkring altan/terrasse begrænses til gråt stof, pileflet, rattan hegn eller bøgehæk.

§ 13.

Overdragelse

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver jf. pkt. 3.4, 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 at, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- C. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaveren kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13 stk. 1.
- D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 14.

Pris

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle

aftaler efter § 14 stk. 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. Andelens 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, også selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- 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 overtagelsesdagen 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 beplantning mv. 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 respektivt prisnedslag under hensyn hertil.

14.2.

Værdiansættelse og fradrag efter § 14 stk. 1 litra B-E 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normallevetid.

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.

14.5

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse 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. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne.

Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger 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.

Såfremt voldgift er udpeget til fastsættelse af værdien af forbedringer, skal udgiften til voldgiftsmanden dog altid betales af den fraflyttende andelshaver.

§ 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 bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

15.2

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.

15.3

Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

15.4

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 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.

15.5

Så vidt muligt forinden overdragelsesaftale indgås, synes lejligheden af en af bestyrelsen valgt uvildig vurderingsmand for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Er dette ikke muligt skal bestyrelsen snarest efter erhververens overtagelse af boligen og inden indflytning med en af bestyrelsen valgt uvildig vurderingsmand (m/k) gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der overtages i forbindelse med boligen.

Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport, og udgiften hertil afholdes af den fraflyttende andelshaver. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

15.6.

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i § 15 stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16.

Garanti for lån

16.1

I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

16.2

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 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 være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2

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

- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde 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, der er fyldt 50 år.
- D. Personer, som af den afdøde overfor 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 § 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i den afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18.4

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næstefter 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 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 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 fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20.

Opsigelse

20.1

En andelshaver kan ikke opsige 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 andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinsti-

tut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 4.

- C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- G. Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager retablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10, stk. 7.

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 en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13 stk. 2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23.

Garagepladser

23.1

Parkeringskælderen må kun benyttes til parkering for andelshavernes køretøjer.

23.2

En andelshaver og dennes husstand kan kun eje/leje 1 garageplads, hvis andelshaveren og dennes husstand kun ejer 1 bil. Ejers der 2 eller flere biler, kan der kun ejes/lejes max. 2 garagepladser.

Det er et krav, at biler skal være indregistreret, og at andelshaveren har førerbevis.

Indregistrerede køretøjer må kun parkeres på garagepladser eller på parkeringspladserne på Brynhildsvej.

Rådighedsret over garagepladser ophører ved opsigelse eller ved salg af andelsbolig.

23.3

Ved salg af en andelsbolig skal andelshaveren samtidig overdrage eventuelle garagepladser til foreningen.

Hvis andelshaveren har andelsbevis på en garageplads, skal foreningen købe andelsbeviset, men køberen af andelsboligen har mulighed for at leje garagepladsen foran en eventuel venteliste. Dette tilbud gælder ikke ved køb af bolig med tilhørende lejet garageplads.

23.4

Andelsbeviser på garagepladser kan ikke sælges til andre andelshavere.

23.5

Garagepladser kan ikke fremlejes eller udlånes. Det kan dog tillades, at familiemedlemmer eller venners køretøj parkeres på egen p-plads, f.eks. hvis man er ude at rejse. Der skal da på køretøjet findes en seddel med underskrift fra ejeren af pladsen.

23.6

Garagepladser udlejes af foreningen mod en fastsat månedlig leje.

Tildeling af garagepladser sker efter opstilling på venteliste, jf. dog pkt. 23.3 andet afsnit.

Garagepladser må kun udlejes til andelshavere.

Bilen skal fuldt ud være ejet af andelshaveren eller dennes husstand.

23.7

Vaskepladsen i parkeringskælderen er forbeholdt andelshaverne.

23.8

Garagelejemålet kan opsiges med 12 måneders varsel fra såvel lejers som udlejers side til den 1. i måned. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation fra foranstående opsigelsesvarsel, eksempelvis i tilfælde af fraflytning fra ejendommen, manglende fornyelse af kørekort eller dødsfald.

23.9

Tvivlsspørgsmål vedrørende leje af garagepladser afgøres af bestyrelsen.

§ 24.

Generalforsamling

24.1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

24.2.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og tre stemmetællere.

- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

24.3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshavernes eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25.

Indkaldelse mv.

25.1

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 mulig ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

25.2

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

25.3

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.

25.4

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. Den 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.

25.5

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

§ 26.

Flertal

26.1

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnte i § 26 stk. 2-4. Dog skal altid mindst $\frac{1}{2}$ af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

26.2

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, 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 $\frac{2}{3}$ af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst $\frac{2}{3}$ af ja og nej stemmer. Er ikke mindst $\frac{2}{3}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{2}{3}$ ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

26.3

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

26.4

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ 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 $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 27.

Dirigent mv.

27.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

27.2

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 28.

Bestyrelse

28.1

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

§ 29.

Bestyrelsesmedlemmer

29.1

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

29.2.

Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

29.3

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

29.4

Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

29.5

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 en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

29.6.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

29.7

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratrædelse fungerer næstformand

den i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 30.

Møder

30.1

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.

30.2

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

30.3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

Tegningsret

31.1

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 32.

Administration

32.1

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller et professionelt administrationsfirma til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

32.2.

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § 31 stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

32.3.

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 ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det 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.

32.4

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisorfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

32.5

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

§ 33.

Regnskab

33.1

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

33.2.

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.

33.3

Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

33.4

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

§ 34.

Revision

34.1

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnska-

bet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 35.

35.1

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

§ 36.

Opløsning

36.1

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

36.2

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.

I bestyrelsen:



René Andersen



Poul Christensen



Laila Sørensen



Knud Hansen



Annelise Hamrum