

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN
"BAKKELYPARKEN"
April 2017

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN "BAKKELYPARKEN".

1. Foreningen

- 1.1. Foreningen er stiftet i juni 1977 som en andelsboligforening. De af foreningen udstedte andelsbeviser giver andelsret til foreningens formue, stemmeret på foreningens generalforsamlinger og brugsret til en lejlighed i foreningens ejendom. Ejendommen blev erhvervet i september 1977.
- 1.2. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bakkelyparken.
- 1.3. Foreningen har hjemsted i Århus Kommune.

2. Formål

- 2.1. Foreningens formål er nu at eje og administrere ejendommen matr. nr. 8-cl Holme By, Holme - beliggende Holmevej 249-271.

3. Medlemmer

- 3.1. Medlem er enhver, der med bestyrelsens godkendelse bebor en lejlighed i foreningens ejendom, og som har erhvervet den knyttede andel i foreningens formue, jfr. §§ 11-13.
- 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/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 § 13.
- 3.3. Hvert medlem kan kun eje en andel.
- 3.4. Lejere ved foreningens stiftelse har, såfremt de har beboet lejligheden siden da, til enhver tid ret til køb af den til deres lejlighed knyttede andel i foreningens formue.

4. Hæftelse

- 4.1. Medlemmerne hæfter alene med deres andels værdi for foreningens forpligtelser.
- 4.2. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter § 4.1 indtil nyt medlem er indtrådt i forpligtelsen ved betaling for formueandelen og overtagelse af lejligheden.

5. Indskud

- 5.1. For medlemmernes andel i foreningens formue udstedes et andelsbevis, der lyder på navn.

- 5.2. a) De oprindelige andelsværdier ved boligforeningens start udgjorde:

1	vær.	kr. 22.000
1½	vær.	kr. 25.000
2	vær.	kr. 29.000
2+1	vær.	kr. 32.000
2+2	vær.	kr. 35.000

b) Fordeling af værdistigningen skete indtil 31.12.1978 på baggrund af huslejefordelingstallene:

1	vær.	28
1½	vær.	40
2	vær.	63
2+1	vær.	73
2+2	vær.	83

hvor andelsværdierne androg:

1	vær.	kr. 27.380
1½	vær.	kr. 32.686
2	vær.	kr. 41.106
2+1	vær.	kr. 46.027
2+2	vær.	kr. 50.949

c) Fra 01.01.1979 til 31.12.1984 tilstræbes en ligelig procentuel stigning af andelsværdierne. Herefter fordeles 1/3 af den samlede stigning med lige store dele til alle 66 andele. 2/3 af den samlede stigning fordeles efter huslejefordelingstallene.

d) Fra den 31.12.1984 hvor andelsværdierne androg:

1	vær.	kr. 42.439
1½	vær.	kr. 50.683
2	vær.	kr. 64.514
2+1	vær.	kr. 71.946
2+2	vær.	kr. 79.379

fordeles fremtidige stigninger i andelsværdierne efter huslejefordelingstallene.

- 5.3. Reguleringen af andelsværdierne besluttet på den ordinære generalforsamling og træder i kraft den 1. april i det pågældende år.
- 5.4. Bortkommer et andelsbevis, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne.
- 5.5. Andelen i foreningens formue kan kun overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 11-13. Ved tvangssalg dog med de ændringer der følger reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 B.

6. Boligafgift

6.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af bestyrelsen til dækning af det af generalforsamlingen vedtagne budget, jfr. § 21.2, nr. 4 og almindelige udgiftsstigninger i øvrigt.

6.2. Boligafgiften for de enkelte lejlighedskategorier fordeles efter huslejefordelingstallene. De er:

1	vær.	28
1½	vær.	40
2	vær.	63
2+1	vær.	73
265-K		80
2+2	vær.	83
261-K		90
lille taglejlighed		110
265-K + 253-K + 249		117
stor taglejlighed		132

- 6.3. På baggrund af forrige års varmeregnskab fastsætter bestyrelsen et månedlig mindste bidrag til varme for den enkelte lejlighed.
- 6.4. For opkrævning af ikke rettidig betalt boligafgift eller varmebidrag kan lejelovens regler om gebyr anvendes. I grove tilfælde kan eksklusion foretages.

7. Vedligeholdelse

- 7.1. Al indvendig vedligeholdelse i lejligheden påhviler andelshaveren. Herunder også nødvendig udskiftning af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som f.eks. gulve, døre, køkkenelementer, toilet, bad, kummer, vandhaner, radiatortermostater m.v.
- 7.2. Foreningen vedligeholder dog, bortset fra det indvendige malerarbejde: Fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. forgreninger), Vinduer, Radiatorer, Hoved- og altandøre, undtagen i de tilfælde, hvor skaden er forårsaget ved grov forsømmelse af lejlighedens bruger.
- 7.3. Større istandsættelser som følge af vandskade, svamp, eksplosion eller anden hændelig skade bekostes af foreningen.
- 7.4. Forsømmer andelshaveren groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, jfr. § 19.

8. Forandringer

- 8.1. Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal foretages håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- 8.2. Forandringer, der nødvendiggør væsentlige indgreb i ejendommen, skal anmeldes til bestyrelsen, før de sættes i værk. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers lovlighed og forsvarlighed
- 8.3. En forandring anses for en forbedring, jfr. § 12.1, litra b, i det omfang den medfører en almindelig accepteret forøgelse af lejlighedens brugsværdi. Tilsvarende kan en forandring være en forringelse, jfr. § 12.1, litra c.
- 8.4. Hvilket løseøre, der af foreningen accepteres som tilbehør til lejligheden, og dermed kan kræves overtaget af en ny andelshaver, fastsættes af bestyrelsen.
- 8.5. Vedtager generalforsamlingen at foretage forandringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forandringens gennemførelse.

9. Fremleje

- 9.1. En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, herunder godkendelse af lejer og lejevilkår. Bestyrelsen kan højst tillade fremleje i to år.
- 9.2. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan foretages med bestyrelsens tilladelse.

10. Husorden

- 10.1. Et medlem skal overholde sådanne regler til sikring af ro og orden, som bestyrelsen fastsætter, men kan indbringe disse for generalforsamlingen.
- 10.2. Overtrædelse kan medføre eksklusion, jfr. § 19.

11. Overdragelse

- 11.1. 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.

11.2. 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, søskende, 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 den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2 litra D.
- 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 nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

11.3. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

11.4. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 12, er den fraflyttende andelshaver fritstillet til at sælge sin andel.

12. Pris

12.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 12.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- 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.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 8.3, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

12.2. 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.

- 12.3. 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.
- 12.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Værdien af forbedringer, inventar og løsøre samt andelens vedligeholdelsesstand fastsættes af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand. Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport og udgiften hertil afholdes af den fraflyttende andelshaver.
- 12.5. 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 omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

13. Fremgangsmåde

- 13.1. 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 årsrapport 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.
- 13.2. 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. 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 et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 13.3. 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.
- 13.4. 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.
- 13.5. 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.
- 13.6. 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.

- 13.7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

14. Garanti for lån

14.1. 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 § 19 om eksklusion.

14.2. 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

15. Ubenyttede boliger

15.1. 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 § 13.

16. Dødsfald

16.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

16.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, 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 mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, 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 død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

16.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 12-13 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 12 og 13 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 13 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

16.4. 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 § 13.

17. Samlivsophævelse

- 17.1. 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.
- 17.2. 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.
- 17.3. 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 § 17 stk. 2 finder §§ 12-13 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 12 og 13 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 13 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18. Opsigelse

- 18.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 11 - 17 om overførsel af andelen.

19. Eksklusion

- 19.1. 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, inden 14 dage efter påkrav.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 14 stk. 1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 7.4.
- 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 andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

- 19.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 15.

20. Ledige boliger

20.1. 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 § 15, § 16 eller § 19, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 11.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

21. Generalforsamlingen

21.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ethvert problem foreningen vedrørende kan indbringes for denne.

21.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts måned i Århus Kommune med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens beretning om det forløbne års aktiviteter.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, vedlagt revisionsberetning, til godkendelse.
- 4) Fremsættelse af budgetforslag for det kommende år, med deraf følgende forventede procentvise boligafgiftsændring, til vedtagelse.
- 5) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen, jfr. § 21.
- 7) Valg af statsautoriseret eller registret revisor
- 8) Eventuelt.

21.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes i Århus Kommune, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer forlanger det skriftligt med angivelse af dagsorden. Bestyrelsen foranstalter straks indkaldelsen.

21.4. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 8 dage.

21.5. Indkaldelsen skal angive tid, sted og foreløbig dagsorden. Desuden skal til de ordinære generalforsamlinger årsregnskab og det kommende års budgetforslag vedlægges.

21.6. Forslag, som af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest en uge før generalforsamlingens afholdelse.

21.7. Endelig dagsorden udsendes senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse, hvis yderligere forslag er fremkommet til den i § 21.5 omtalte foreløbige dagsorden. Ellers er denne sidstnævnte bindende.

21.8. 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..

21.9. Hver andelshaver eller et medlem af dennes husstand har en stemme.

21.10. Enhver andelshaver er berettiget til at lade sig repræsentere ved fuldmægtig. Fuldmægtigen, hvis fuldmagt skal være skriftlig og på begæring fremvises generalforsamlingens dirigent, skal være andelshaver. Ingen kan ved fuldmagt repræsentere mere en én andelshaver,

21.11. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, men mindst 1/4 af medlemmerne skal være personligt til stede.

21.12. Vedtægtsændringer eller opløsning af foreningen kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige foreningens medlemmer stemmer for. Stemmer mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling inden 14 dage, hvor forslaget - uanset fremmødet, jfr. dog § 19.1 - kan vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmer.

22. Kommunikation

- 22.1. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.
- 22.2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til administrator. Hvis man ikke har en e-mailadresse, så kan man fortsat modtage almindelig post. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette administrator om ændringer i oplysningerne.
- 22.3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

23. Bestyrelsen

- 23.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til varetagelse af den daglige ledelse af foreningen og udførelse af generalforsamlingens beslutninger.
- 23.2. Bestyrelsen består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Ved valg til bestyrelsen skal der vælges det antal personer der bringer bestyrelsesantallet op på maksimum. Bestyrelsen vælger af sin midte en næstformand.
- 23.3. Valgbar er en andelshaver og medlemmer af dennes husstand. Valgperioden er 2 år.
- 23.4. Hvert andet år er formanden på valg, og halvdelen af de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges samtidig.
- 23.5. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 23.6. Antallet af bestyrelsesmedlemmer må ikke blive mindre end tre. I så fald indkaldes der til en ny generalforsamling, hvor valg for den resterende valgperiode foretages
- 23.7. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, i hvis afgørelse han kan have særinteresser.
- 23.8. En af bestyrelsen valgt sekretær protokollerer bestyrelsesmøderne.
- 23.9. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig ved formandens eller næstformandens og halvdelen af de øvrige bestyrelsesmedlemmers fremmøde.
- 23.10. Såfremt der er et lige antal bestyrelsesmedlemmer, og der er afgivet lige mange stemmer for og imod en beslutning, er formandens stemme afgørende.
- 23.11. Foreningen forpligtiges ved underskrift af formanden eller næstformanden og et andet bestyrelsesmedlem.
- 23.12. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen ansvars og besvigelserforsikring.

24. Regnskab m.v.

- 24.1. Den valgte revisor reviderer årsregnskabet.
- 24.2. Revisionsprotokol skal føres og tilførsler heri straks forelægges bestyrelsen.
- 24.3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge om forretningsgangen er betryggende.

- 24.4. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet underskrives af regnskabsføreren, revisor og bestyrelsen.
- 24.5. Ved likvidation af foreningen anvendes dens midler i første række til betaling af gæld. Dernæst deles et eventuelt overskud mellem medlemmerne i forhold til formuefordelingstallene.
- 24.6. Likvidator vælges af generalforsamlingen og vederlægges af boet.

Højbjerg d. 19. april 2017

Ejvind Kringelum

Anders T. Nielsen

Ole Jensen

Bodil Christiansen

Mads Bomholt