

**VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**"BAKKELYPARKEN"**  
**April 2025**

## **VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN "BAKKELYPARKEN".**

### **1. Foreningen**

- 1.1. Foreningen er stiftet i juni 1977 som en andelsboligforening. Medlemmerne af andelsforeningen har 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 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. §§ 12-14.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, 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 § 14.
- 3.3. Hvert medlem kan kun eje en andel.

### **4. Hæftelse**

- 4.1. Medlemmerne hæfter alene med deres andels værdi for foreningens forpligtelser.
- 4.2. Et fratrædende medlem eller dennes 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. 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 huslejevordelingstallene:

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 huslejevordelingstallene.

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 huslejevordelingstallene.

- 5.2. Reguleringen af andelsværdierne besluttet på den ordinære generalforsamling og træder i kraft umiddelbart efter generalforsamlingen
- 5.3. Andelen i foreningens formue kan kun overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-14. Ved tvangssalg dog med de ændringer der følger reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 B.

## 6. Boligafgift

- 6.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 6.2. Ændringer i boligafgiften jf. § 21.2 nr. 4 for de enkelte lejlighedskategorier fordeles efter huslejevordelingstallene. 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. Benyttelse af andelsboligen**

7.1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

7.2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

7.3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

7.4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 10.

## **8. Vedligeholdelse**

8.1. 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, RCD(HPFI)-relæ, gruppeafbrydere, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer m.v. En andelshaveres vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

8.2. Foreningen vedligeholder dog, bortset fra det indvendige malerarbejde og bortset fra, hvad der er anført i pkt. 8.1: Fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. forgreninger), Vinduer, Radiatorer, Gulvvarmeanlæg, Hoved- og altandøre, undtagen i de tilfælde, hvor skaden er forårsaget ved grov forsømmelse af lejlighedens bruger.

8.3. Større istandsættelser som følge af vandskade, svamp, eksplosion eller anden hændelig skade bekostes af foreningen.

8.4. Andelshaver er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaver at betale selvrisikoen på forsikringen og eventuelle omkostninger.

8.5. 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.

## **9. Forandringer**

9.1. 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.

9.2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

9.3. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. 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.

- 9.4. 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.
- 9.5. 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.
- 9.6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggeslovgivningen 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.
- 9.7. 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. § 19.
- 9.8. 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.
- 9.9. Vedtager generalforsamlingen at foretage forandringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forandringens gennemførelse.

## **10. Fremleje**

- 10.1. 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.
- 10.2. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan foretages med bestyrelsens tilladelse.

## **11. Husorden**

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

## **12. Overdragelse**

- 12.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14.2 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.
- 12.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med intern bytning af bolig med en anden andelshaver i Bakkelyparken, eller til børn, børnebørn,

oldebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre, oldeforældre 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.

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

12.4. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 13, er den fraflyttende andelshaver fritstillet til at sælge sin andel.

## 13. Pris

13.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. 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. § 9.3, 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

- 13.4. 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.
- 13.5. 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.

## **14. Fremgangsmåde ved overdragelse af andelslejlighed**

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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.
- 14.4. 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 rettigehedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 14.5. 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.
- 14.6. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne 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 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Erhververen skal gøre 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.
- 14.7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 16 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## 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, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

## 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, oldebørn, forældre, søskende, bedsteforældre eller oldeforældre.
  - C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- 16.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 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, kan bestyrelsen bestemme, 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 § 14.

## 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 §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 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 §§ 12 - 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 groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 8.4.
- C) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i strid med kravene i § 9 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9 stk.7
- 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 udlejeren 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 § 12.2 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 Aarhus 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 Aarhus 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, 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 vedkommende 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 besvigelsesforsikring.

## **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.

---

Ejvind Kringelum

---

Poul Vinding

---

Ole Jensen

---

Per Simonsen

---

Lars Peter Kirk

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Poulsen Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0578b855-6450-4529-88db-ef4a70d91be4

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-28 09:43:45 UTC



## Per Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4488d9d5-540a-4285-b41e-4d60051a6cd2

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-28 09:45:55 UTC



## Lars Peter Kirk

Bestyrelsesformand

Serienummer: 31f1a44a-9207-4a03-af4a-4f7a09568dd3

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-28 12:27:13 UTC



## Ejvind Windel Kringelum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1c88fba0-ab1c-4042-a90b-f2a4d534c0bd

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-28 16:26:16 UTC



## Poul Vinding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 490388c3-b9e1-45df-af98-832db253b23e

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-03-29 07:44:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: IFXQJ-7Y6G6-KBA0V-EOPTD-NQ5DF-M0P4G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter