

Vedtægter Andelsboligforeningen Jordbro

Navn, hjemsted og formål

- § 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Jordbro beliggende Jordbrovej 15-23, Lucernevej 3, 8200 Aarhus N.
- § 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. 83 AU og 83 AV, Aarhus Markjorder.

Medlemmer

- § 3 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen overtager brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.
- Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.
- Stk. 3 Hvert medlem må kun have brugsretten til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, dog jf. §12.
- § 3A Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- Stk. 1 Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlingen med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden)).
- Stk. 2 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

- Stk. 3 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondancen skal anses for fremskomet til medlemmet, når korrespondancen er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- Stk. 4 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- Stk. 5 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Indskud

- § 4 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til 400 kr. pr. m². Indskud skal betales kontant, idet beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum samt eventuelt forudbetalt leje og saldo på konto for indvendig vedligeholdelse.
- Stk. 2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der godkendes efter § 20.
- § 5 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, dog jf. stk. 2.
- Stk. 2 Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt forpligtelsen.
- § 6 Medlemmer har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene.
- § 7 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

- § 8 Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaft

- § 9 Boligaftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligaften, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

Vedligeholdelse

- § 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, radiatorer, udskiftning af udvendige døre samt vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre, låse, samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom altan og lignende. Vedligeholdelsespligten omfatter f.eks. maling af altandør og altan, indvendigt og udvendigt.

- Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshavers regning.
- Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamlingen eller bestyrelse.

Forandringer

- § 11 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.
- Stk. 3 Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum,

forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el- installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

- Stk. 4 Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Fremleje

- § 12 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Bestyrelsen skal godkende fremlejeaftalen, herunder betingelserne for fremleje.
- Stk. 2 En andelshaver kan fremleje til personer, med hvem vedkommende er beslægtet i lige nedstigende linje. Herunder kan der fremlejes til søskende.
- Stk. 3 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.
- Stk. 4 Det er tilladt at fremleje hele sin andelsbolig til andre end de nævnte i § 12, stk. 2, til og med 2021. Bestyrelsen skal godkende fremlejer. Andelsejeren er forpligtet til at sikre, at lejer overholder andelsforeningens regler.

Husorden

- § 13 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden.
- Stk. 2 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- Stk. 3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.
- Stk. 4 Det er tilladt at holde husdyr, herunder max en hund eller kat pr. lejlighed. Det er ikke tilladt at holde eksotiske dyr som slanger og edderkopper. Dyret er på alle måder ejers ansvar, herunder mht. støj og efterladenskaber. Overtrædelse heraf kan medføre eksklusion ud fra reglerne i vedtægternes § 22. Alle husdyr skal godkendes af bestyrelsen inden anskaffelsen.

Overdragelse

- § 14 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig sker overdragelsen i følgende rækkefølge:
- a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, søskende, andre nære familieforhold herunder fætre, kusiner og lignende, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

- b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.
- c) Sammenlægning: For at få et stabilt klientel i ejendommen tilgodeses muligheden for fysisk lejlighedssammenlægning. Det sammenlagte må maksimalt udgøre det antal etagekvadratmeter, som kommunen kan godkende, ligesom der ikke må inddrages fællesareal i sammenlægningen, eksempelvis i form af repos eller lignende uden at der foreligger en generalforsamlingsgodkendelse. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til én lejlighed. Dette gælder kun vandret sammenlægning på samme etage.
- d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- e) Til personer, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
- f) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 4 uger fra begæring. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Stk. 4 Ved sammenlægning af to andele, jf. § 14, c, udstedes et nyt andelsbevis for den sammenlagte bolig, når denne fremstår som én bolig. Den sammenlagte bolig har dog allerede fra overdragelsen af andel nr. 2 kun 1 stemme på generalforsamlingen mv. Sammenlægningen skal være tilendebragt indenfor 6 måneder efter andel nr. 2 blev overdraget. Sammenlægningen skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 11.

§ 15 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra f, indstillet an anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 20-21.

§ 16 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Dødsfald

- § 17 Dor andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.
- Stk. 2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3 Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:
- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælleshusstand med andelshaveren.
 - b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
 - c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.
- Stk. 4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.
- Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den. 1. i den måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen efter dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

- § 18 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter eget eller myndighedernes bestemmelser får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.
- Stk. 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 andelshaver i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

- § 19 Andelshaveren kan opsig boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, for boligaftale og medlemsskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i § 14-23.

Købesum

- § 20 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.

- a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligselskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særlig tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslæg under hensyn hertil.

Stk. 2 Fastsættelse af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator eller bestyrelsen. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Stk. 3 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 21, stk. 4.

Fremgangsmåde

§ 21 Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens pattegning om godkendelse. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, husorden, uddrag af særlige bestemmelser af lov om andelsboliger, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar, samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre

køber bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om straf.

- Stk. 2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 3 Købesummen skal indbetales til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavende og nødvendigt beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner restprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst fraflyttende andelshaver
- Stk. 4 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- Stk. 5 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.
- Stk. 6 Sælgeren afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdatoen, evt. med tilbagehold af beløb til udbedring af fejl og mangler m.v.

Eksklusion

§ 22 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berettiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e) Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når et medlem misligholder et af foreningens ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter § 22 c.d og g, kan inden en måned fra meddelelsen

indbringes for generalforsamling, jf. § 23.

Stk. 3 Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere over lejligheden efter reglerne i § 15.

Generalforsamling

§ 23 Foreningens overste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
- 6) Indkomne forslag
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
- 8) Valg til bestyrelsen
- 9) Valg af revisor
- 10) Valg af administrator
- 11) Eventuelt

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det.

§ 24 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis 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.

Stk. 3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen. Ligeledes kan lejere deltage og tage ordet på generalforsamlingen, men har ingen stemmeret.

Stk. 4 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2 Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9, eller formuefordeling, jf. § 6.
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %
- d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf
- e) Vedtægtsændringer

Kræver at mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne er til stede og at $\frac{2}{3}$ stemmer for forslaget. Er der mindre end $\frac{2}{3}$ af medlemmerne til stede, men stemmer $\frac{2}{3}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med $\frac{2}{3}$ flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 26 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand.

Bestyrelsen

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

§ 28 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden én eller 2 suppleanter.

Stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4 Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i

stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

- § 29 Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse. Bemyndigelsen gælder alene nedkonvertering og den omfatter ikke omlægning til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen omfatter endvidere omlægning af kassekredit til realkreditbelåning. Formålet med omlægning må alene være at opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse og må ikke indebære fremkomst af konstant provenu.

Møder

- § 30 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. Såfremt der kan sås nogen som helst tvivl om bestyrelsesmedlemmets upartiskhed, må bestyrelsesmedlemmet ikke deltage i behandlingen af den pågældende sag.
- Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes af bestyrelsen efterfølgende.
- Stk. 3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 31 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3 Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Tegningsregel

- § 32 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Administration

- § 33 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision

- § 34 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-

skik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

- Stk. 2 Regnskabsåret er 1/7 til 30/6. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen til 30/6-2008.
- Stk. 3 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- § 35 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Opløsning

- § 36 Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen. Opløsningen kræver mindst $\frac{3}{4}$ af foreningens medlemmer stemmer for opløsningen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Midlertidige bestemmelser

- § 37 Det er foreningens hensigt at bibeholde minimum ét lejemål i foreningen, så længe det vurderes at være en fordel for foreningen.
- § 38 Andelshavere, som indtræder i foreningen ved stiftelsen, har ret til at fremleje deres lejlighed ud tidsubegrænset. Denne ret kan kun anvendes i umiddelbar forbindelse med stiftelsen. Fremlejuingsretten gælder også hvis fremlejer fraflytter, andelshaveren kan i det tilfælde indsætte en ny fremlejer.
- Lejere, som på den stiftende generalforsamling indtræder i foreningen som andelshaver, har ret til at sælge deres andel umiddelbart efter stiftelsen til forældre, børn eller nevø/niece og herefter indtræde som tidsubegrænsede fremlejere af lejligheden. Denne ret ophører ved førstkommende salg herefter.
- § 39 En andelshaver kan til enhver tid frikøbe forbedringsforhøjelsen, som tilskrives andelshaverens lejlighed. Prisen for frikøbet er et beløb svarende til 10 års indbetaling af forbedringsforhøjelsen. Beløbet for frikøb af forbedringer tillægges lejlighedens salgspris ved salg, dog afskrives frikøbet over 20 år.

Arbejdsdage – Mulktordning

- § 40 Alle andelshavere er forpligtede til at deltage i vedligeholdelsesarbejde på foreningens arbejdsdage. Foreningen kan dog kun råde over maksimum 3 årlige arbejdsdage, der så vidt muligt vil blive lagt i weekenderne. Planlægning og varsling af arbejdsdagene varetages af bestyrelsen.

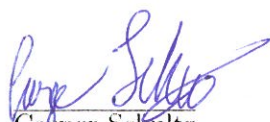
En arbejdsdag skal varsles minimum 4 uger inden denne finder sted. Indkaldelsen skal så vidt muligt indeholde tid, sted og arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger efterfølgende arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Hver andelshaver indbetaler hver måned 100 kr. til en mulktordning. Beløbet tilbagebetales en gang om året, såfremt mindst en andelshaver pr. lejlighed har deltaget på alle afholdte arbejdsdage. Hvis en andelshaver kun har deltaget i nogle arbejdsdage, vil tilbagebetalingen blive reduceret. Hvis andelshaver ikke deltager i nogen arbejdsdage, vil tilbagebetalingen bortfalde. Bestyrelsen afgør, hvor meget der tilbagebetales og om nogle andelshavere måtte have gyldig grund til at udeblive fra arbejdsdagen. Bestyrelsen disponerer over det indbetalte beløb, som ikke tilbagebetales.

Såfremt en lejlighed er fremlejet er andelshaveren fortsat forpligtet til selv eller ved repræsentant at deltage i arbejdsdagen.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 30. juli 2007. Seneste revideringer af vedtægterne er foretaget på den ekstraordinær generalforsamling 12. december 2017.

I bestyrelse:


Casper Schultz
Formand


Stefan Hansson
Næstformand


Søren Driescher Jensen
Bestyrelsesmedlem


Betina Lymann Iversen
Bestyrelsesmedlem


Karsten Scheel-Nellemann
Bestyrelsesmedlem