

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN PIER 2

Navn & hjemsted
§ 1.

Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Pier 2.

Foreningens hjemsted er Slagelse kommune.

Formål & brugsrettigheder
§ 2.

Stk. 1. Foreningens formål er at eje og administrere ejerlejlighed nr. 1, Matr. Nr. 324 C, Korsør Bygrunde, beliggende i ejendommen Strandvej 15 - 19, 4220 Korsør og at sikre de enkelte medlemmers fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Stk.2. De enkelte medlemmer har eksklusiv brugsret til den andelsbolig (lejligheden), som er tilknyttet deres andel, og som fremgår af andelenes fordeling i § 4.

Medlemmer
§3.

Stk. 1. Foreningens medlemmer er samtlige ejere af andele i foreningen. I det omfang en andel ejes af flere fysiske personer, udgør disse i fællesskab et medlem. Foreningen fører en fortegnelse over medlemmer.

Stk. 2. Foreningens medlemmer har pligt til at anvende den bolig, der er tilknyttet andelen som helårsbolig, jf. dog § 11 om fremleje.

Stk. 3. Medlemskabet indtræder ved overtagelsen af andelsboligen og ophører, når et nyt medlem har overtaget denne. Medlemskabet kan dog ikke ophøre før bestyrelsen har godkendt det nye medlem, jf. § 13.

Indskud

§ 4.

Stk. 1. Det i forbindelse med etablering af foreningen oprindelige indskud udgør 9.756.250 kr. og er betalt kontant på følgende andele:

1	15. st.tv.	431.500
2	15. st.th.	448.000
3	15. 1.tv.	447.500
4	15. 1.th.	535.500
5	15. 2.tv.	447.500
6	15. 2.th.	535.500
7	15. 3.tv.	447.500
8	15. 3.th.	535.500
9	15. 4.tv.	500.750
10	15. 4.th.	588.750
11	17. st.tv.	431.500
12	17. st.th.	431.500
13	17. 1.tv.	447.500
14	17. 1.th.	519.750
15	17. 2.tv.	447.500
16	17. 2.th.	520.250
17	17. 3.tv.	447.500
18	17. 3.th.	519.750
19	17. 4.tv.	500.750
<u>20</u>	<u>17. 4.th.</u>	<u>572.250</u>

I alt 9.756.250

Stk. 2. Foreningens formue hidrører fra medlemmernes oprindelige indskud, overførte overskud/underskud fra tidligere regnskabsår og værdireguleringer af foreningens ejendom.

Stk. 3. Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 14.

Stk. 4. Intet medlem kan forlange at få udbetalt sin andel i foreningens formue helt eller delvist.

Hæftelse

§ 5.

Stk. 1. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Låneoptagelse med personlig hæftelse kan kun finde sted hvis dette tiltrædes af samtlige af foreningens medlemmer.

- Stk. 3. Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1, indtil et nyt medlem har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6.

- Stk. 1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- Stk. 2. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 3. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19. Der kan alene gives transport i provenu i forbindelse med andelens videre salg, og ikke før salget er aftalt, jf. bestemmelserne i § 16, stk. 2.

Boligaftale

§ 7.

- Stk. 1. Foreningen kan oprette en skriftlig boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.
- Stk. 2. En bolig skal benyttes til beboelse og ikke til erhverv.
- Stk. 3. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anses boligaftale som indgået på sædvanlige lejevilkår med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 8.

- Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen.
- Stk. 2. Generalforsamlingen kan regulere boligaften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi og/eller deres areal.

Vedligeholdelse m.v.

§ 9.

- Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler medlemmet, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings-/afløbsledninger og centralvarmeanlæg, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulvbelægning og køkkenbordplader. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2. Den udvendige vedligeholdelse varetages af Ejerforeningen Pier 2, CVR nr.: 32 50 10 95, som Andelsboligforeningen er pligtig medlem af.
- Stk. 3. Forsømmer et medlem 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 den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for medlemmets regning eller medlemmet kan ekskluderes efter reglerne i § 21, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

§ 10.

- Stk. 1. Medlemmerne er berettiget til at foretage forandringer i boligen.
- Stk. 2. Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelserne i h.h.v. andelsboligforeningen og ejerforeningen.
- Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- Stk. 4. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises denne for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Fremleje

§ 11.

- Stk. 1. Et medlem kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når et medlem af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode.
- Stk. 2. Fremleje kan kun ske ved indgåelse af en skriftlig aftale parterne imellem. Aftalen skal forelægges for bestyrelsen til godkendelse og kan kun indgås i overensstemmelse med bestemmelserne i lejeloven for fremleje.

- Stk. 3. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser, fastsat af denne.

Husorden

§ 12.

- Stk. 1. Generalforsamlingen i ejerforeningen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.
- Stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13.

- Stk. 1. Ønsker et medlem at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:
- Til personer med hvem medlemmet er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med medlemmet.
 - Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.
 - Til andre medlemmer i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Fortrinsretten er dog betinget af, at det fortrinsberettigede medlems bolig frigøres og først tilbydes efter reglerne i stk. 1 litra c & d, og derefter til personer, der indstilles af det fraflyttende medlem.
 - Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
 - Til personer, som indstilles af medlemmet.
- Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende det nye medlem. 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 det fraflyttende medlem pligt til at anvise et nyt medlem inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er medlemmet selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.
- Stk. 4. Ethvert medlem kan ved henvendelse til bestyrelsen eller foreningens administrator få nødvendige oplysninger om evt. venteliste.

Pris/overdragelsessum

§ 14.

- Stk. 1. 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 følgende retningslinjer:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens værdiansættelse er bindende som maksimal pris for andelen, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser på grund af alder og slitage.
 - c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - d. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra b — c fastsættes efter en konkret vurdering baseret på dokumenterede udgifter fratrukket normal afskrivning.
 - e. Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.
- Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Sælger afholder udgiften til vurderingsmanden.
- Stk. 4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren og bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand, skal prisen fastsættes af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår. Parterne udpeger i forening en voldgiftsmand. Kan parterne ikke blive enige herom udpeges voldgiftsmanden af boligretten. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for begge parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuld ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåde

§ 15.

- Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter og referat fra de senest afholdte generalforsamlinger til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specification af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

- Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.
- Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.
- Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til det fraflyttende medlem. Bestyrelsen er ved afregningen over for det fraflyttende medlem berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.
- Stk. 5. Snarest muligt og senest 14 dage efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 7. Ved afregningen er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 6 uger efter overtagelsen.
- Stk. 8. Bestyrelsen eller administrator er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af vand- og varmeudgifter.

Finansiering af overdragelsessum

§ 16.

- Stk. 1. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.
- Stk. 2. Bestyrelsen skal uden ubegrundet ophold afgive erklæring om godkendte andelshavere, som anført i lovgivningen. Ved overdragelse af en andel skal bestyrelsen kontrollere i den landsdækkende Andelsboligbog, der føres i byretten i Århus, om der er tinglyste rettigheder på andelen og udbetale tilgodehavender til eventuelle kreditorer, før den resterende salgssum udbetales til den fraflyttede andelshaver.
- Stk. 3. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Ubenyttede boliger

§ 17.

- Stk. 1. Har et medlem ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 13 stk. 1, litra e, indstillet en 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 § 15.

Dødsfald

§ 18.

- Stk. 1. I tilfælde af et medlems død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2. Ønsker ægtefællen/registrerede partner ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13. stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle/registreret partner, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
- Samlever eller andre, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.
 - Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde, og sammen med afdøde har eller har haft fælles børn.
 - Personer, som af det afdøde medlem ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved medlemmets død.
 - Personer, med hvem medlemmet er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje og til søskende.
- Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 13, 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 for dødsfaldet. Er intet nyt medlem indtrådt forinden, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 19.

- Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af 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 medlemmet i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

- Stk. 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.

Opsigelse

§ 20.

- Stk. 1. Medlemmet kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 21.

- Stk. 1. 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 berigtiget 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 alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
 - e. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 - f. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - g. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- Stk. 2. Efter eksklusionen forestår bestyrelsen salget af andelen.

Generalforsamling

§ 22.

- Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, eventuel revisionsberetning og forslag til værdiansættelse til godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af suppleant.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse

§ 23.

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

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 medlemmerne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 2.2. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har ethvert medlem og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Medlemmer, der er i restance over for foreningen senest på dagen for generalforsamlingens afholdelse må tåle, at deres stemmer er suspenderet.

Stk. 5. Hver andel giver en stemme. Et medlem kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til et andet medlem. Et medlem kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 24.

- Stk. 1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 2/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:
- a. nyt indskud,
 - b. regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
 - c. iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt obligationslån med afdrag ville kræve en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift,
 - d. optagelse af nye lån og eller ved refinansiering af eksisterende lån,
 - e. salg af foreningens ejendom, eller en del heraf,
 - f. vedtægtsændringer,
 - g. foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Referat

§ 25.

- Stk. 1. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 26.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27.

- Stk. 1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær og eventuelt en kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

- Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en 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 formanden fratræder midt i valgperioden, indtræder næstformanden i hans sted indtil førstkommende ordinære generalforsamling. 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 den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Bestyrelsesmøder

§ 28.

- Stk. 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.
- Stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller ved dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 6. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Tegningsret

§ 29.

- Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30.

- Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en professionel administrator, der har tegnet ansvars- og kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske, driftsmæssige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3-5.
- Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- Stk. 4. Bestyrelsen kan af sin midte vælge en kasserer.
- Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, medlemmerne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring med en dækningssum svarende til mindst 1/2 års indtægter for foreningen.
- Stk. 6. Bestyrelsen opkræver følgende gebyrer:
- Ved manglende indbetaling af vedtagne udgifter, boligafgift, forbrugsafgifter m.v. og efter en skriftlig rykker, opkræves rykkergebyr i overensstemmelse med lejelovens § 93.2.
 - Ved flytning opkræves et gebyr stort kr. 2.500,00 til dækning af foreningens administration af overdragelsen. Gebyrets størrelse kan justeres ved simpelt flertal på en generalforsamling.
 - Administrator betales særskilt ved brug af hans ekspertise i forbindelse med salg af andele.
 - Ved salg af andelsbolig skal udarbejdes en (kun 1) købsaftale (overdragelsesaftale). Sælges en andelsbolig af en ejendomsmægler udarbejder mægleren en standard købsaftale (overdragelsesaftalen). Sælges andelsboligen uden ejendomsmægler benyttes ABF's standard overdragelse af andelsbolig (overdragelsesaftalen). I alle tilfælde skal aftalen i sin helhed godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse.

Regnskab

§ 31

- Stk. 1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 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, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 4. Hvert år kan eventuelt medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser.

Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

Revision § 32.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en godkendt revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Årsrapport m.v. § 33.

Stk. 1. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen, senest 14 dage før den ordinære generalforsamling.

Digital kommunikation § 34.

Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen/administrator er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Opløsning **§ 35.**

Stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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.

-oOo-

Som vedtaget på ordinær generalforsamling den 19. marts 2024.

Bestyrelsen, den 19. marts 2024.

Leif Goldbeck
Formand

Flemming Larsen
Næstformand

Verner Jensen

Kaj Johansen

Jesper E.S. Hansen

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.”

Verner Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 5e716c7d-d05a-48b6-b9ac-f898659f8b13

IP: 45.134.xxx.xxx

2024-04-03 09:39:12 UTC



Flemming Laurits Christian Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7d46dbca-bf29-41ab-99c4-e2cad12bfdd5

IP: 45.134.xxx.xxx

2024-04-03 13:33:46 UTC



Kaj Erling Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2228a044-8b35-402c-a035-ff0537886dcf

IP: 45.134.xxx.xxx

2024-04-04 08:11:30 UTC



Leif Sommer Goldbeck

Bestyrelsesformand

Serienummer: fb50d9bf-966c-4435-aca1-1862176bf17e

IP: 93.166.xxx.xxx

2024-04-04 09:11:29 UTC



Jesper Egholm Stjerne Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2418bb4c-daa6-41a7-acd8-bf20f1861469

IP: 45.134.xxx.xxx

2024-04-05 15:19:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: K17FH-8S87D-CPG4D-UDUIZ-JWBS6-TXY4L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**