

Matrikel nr. 324 c-Korsør Bygrunde

Adresse: Ny Strandvej 15-19, 4220 Korsør

ÆNDRINGSFORSLAG

Tinglyst dato/løbenummer

26.05.2016 -1007306108

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN Pier 2

Navn, hjemsted og formål

§ 1.

Foreningens navn er Ejerforeningen Pier 2

§2.

Foreningens hjemsted er Slagelse Kommune.

§3.

Ejendommen er bebygget med en beboelsesejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, hvoraf ejerlejlighederne 2-11 hver rummer en ejerbolig. Ejerlejligheden nr. 1 indeholder 20 boliger, der er organiseret som andelsboliger.

Stk. 2. Foreningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommen, Ny Strandvej 15-19, 4220 Korsør.

Medlemmer

§4.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For så vidt angår ejerlejlighederne nr. 2-11 gælder, at medlemskabet indtræder ved overtagelsen af ejerlejligheden og ophører pr. overtagelsesdagen, når en ny ejer overtager ejerlejligheden.

Stk. 3. For så vidt angår ejerlejlighed nr. 1 gælder, at Andelsboligforeningen Pier 2 er medlem.

Stk. 4. Stemmeretten fordeles således, at hver ejerlejlighed har 1 stemme, uanset lejlighedens fordelingstal. Stemmeretten for ejerlejlighed nr. 1 udgør dog 1 stemme for hver bolig, der indgår i ejerlejligheden.

Generalforsamling

§5.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Slagelse Kommune.

Stk. 3. Den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af hvert års marts måned.

Stk. 4. Indkaldelse af medlemmerne til generalforsamlingen sker ved brev fra bestyrelsen og eller administrator. Varslet til den ordinære generalforsamling skal være mindst 3 og højst 6 uger, og varslet til en ekstraordinær generalforsamling mindst 1 uge og højst 4 uger.

Stk. 5. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. De forslag, der agtes fremsat af bestyrelsen på generalforsamlingen, skal følge med indkaldelsen.

Stk. 6. Den reviderede årsrapport for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Stk. 7. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen. Disse forslag skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 8. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 9. Medlemmer, der er i restance overfor foreningen senest på dagen for generalforsamlingens afholdelse må tåle, at deres stemmer er suspenderet.

Stk. 10.

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.

Stemmeretten kan kun udøves ved personligt fremmøde eller ved, at medlemmer lader sig repræsentere af en anden **beboer** ved skriftlig fuldmagt. Intet medlem kan dog repræsentere flere end 2 medlemmer foruden egen stemme.

§6.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 5, stk. 7.

- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Stk. 2. Dagsordenen kan desuden indeholde andre punkter.

§7.

Generalforsamlingens beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed.

Stk. 2. Hver lejlighed i andelsboligforeningen har på lige vilkår med private ejere af ejerlejligheder ret til at stemme og til at modtage valg, alt i henhold til vedtægterne for andelsboligforeningen.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger formanden. En generalforsamling kan dog bestemme bestyrelsen selv vælger formanden af sin midte.

Stk. 4. Afgår formanden uden for en generalforsamling kan bestyrelsen dog altid vælge en formand af sin midte. Formanden vil herefter være på valg på førstkommende generalforsamling uanset om denne er på normalt valg.

§8.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 3/4 af de stemmeberettigede i henhold til §§ 4, stk. 4 og 7, stk. 2 stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de på generalforsamlingen repræsenterede, afholdes ekstraordinær generalforsamling tidligst 1 uge senere og inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede - vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer.

§9.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst to af foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 10.

~~I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen, og beretningen underskrives af dirigenten og udsendes til medlemmerne.~~

Der skrives en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og bestyrelsesmedlemmerne og gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside

Bestyrelsen

§ 11.

Bestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer, hvoraf mindst 1 medlem så vidt muligt skal være valgt blandt beboerne i ejerlejlighed nr. 2-11. Andelsboligforeningen Pier 2 (ejerlejlighed nr. 1) har et "født" medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen for Andelsboligforeningen udpeger selv den person - blandt egen bestyrelses midte - der skal repræsentere Andelsboligforeningen i bestyrelsen. Ved dennes forfald repræsenteres AB-Pier 2 af et andet bestyrelsesmedlem fra Andelsboligforeningen Pier 2. Valgbare er kun foreningens medlemmer, herunder beboere i Andelsboligforeningen Pier 2, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen og kan genvælges. Ved første valg er de to bestyrelsesmedlemmer, som har fået flest stemmer, valgt for to år - de øvrige anses for valgt for 1 år.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 4. Der vælges 1-2 suppleanter for 1 år ad gangen.

Stk. 5. Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udøvelse af sit hverv.

Stk. 6. ~~Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.~~

Der skrives en kort beretning over forhandlingerne på bestyrelsesmødet. beretningen godkendes af alle bestyrelsesmedlemmer og gøre tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Stk. 7. Bestyrelsen har krav på i rimeligt omfang at få dækket sine udgifter.

§ 12.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 6 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 6 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 5. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 13.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt hvis et af bestyrelsesmedlemmerne forlanger det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne i forening.

Stk. 5. Stemmeretten kan kun udøves ved personligt fremmøde,

Kapitalforhold

§ 14.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Stk. 2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, f.eks. fornyelser og hovedistandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningen råder over en konto til "Henlæggelser" til større istandsættelser. Som en del af budgettet søges årligt indsat kr. 25.000 på kontoen, som samlet ikke må overstige kr. 250.000. Bestyrelsen kan trække på kontoen ved større uforudsete udgifter med henblik på at undgå driftsmæssigt underskud.

Det kan på en generalforsamling vedtages at foreningen optager lån.

Stk. 3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut.

Regnskab

§15.

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

§ 16.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.

Stk. 2. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles medlemmerne i forhold til fordelingstal.

Sikkerhed til ejerforening

§ 17.

Til sikkerhed for de i § 16 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på ejerlejlighed nr. 1 for et beløb af kr. 100.000,00, skriver ethundrede tusinde 00/100, og på hver af ejerlejlighederne 2 - 11 for et beløb af kr. 20.000,00, skriver tyve tusinde 00/100.

Stk. 2. Denne vedtægt begæres tinglyst pantstiftende med første prioritets panteret i den enkelte ejerlejlighed, jf. § 17, stk. 1.

Stk. 3. I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 4. For ejerforeningens medlemmer gælder det, at denne pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

Stk. 5. En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Vedligeholdelse, benyttelse m.v.

§18.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærmen, herunder bl.a. af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk 2. Beboerne må dog acceptere mindre vandindtrængning gennem vinduer og udvendige døre ved ekstreme vejrforhold, hvor sådant kan klares ved simpel optørring af beboeren

~~Stk. 2.~~

Stk. 3 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre, hoveddør og depotrumsdør, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger tili de enkelte lejligheder.

~~Stk. 3~~

Stk. 4 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

~~Stk. 4~~

Stk. 5 I det omfang et medlem har eksklusiv brugsret til altaner, terrasser og taghaver, redskabsskure eller carporte, påhviler den indvendige vedligeholdelse heraf det enkelte medlem.

§ 19.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

§20.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de til enhver tid på generalforsamlingen vedtagne husordensregler.

Stk. 2. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer på klimaskærmer, f.eks. reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduerne eller lade opsætte skilte, reklame m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 3. Antallet af voksne beboere i den enkelte lejlighed må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

§ 21

Erhverv må ikke udøves fra ejendommens lejligheder.

Stk. 2 Udlejning af lejligheder må kun finde sted med bestyrelsens godkendelse

Stk. 3 Korttidsudlejning, f.eks. AirBnB må ikke finde sted

~~§21.~~

§22.

Skulle ejerlejlighed nr. 1 på et senere tidspunkt ikke længere være ejet af andelsboligforening og blive videreopdelt, skal denne vedtægt ændres.

Revision

~~§22.~~

§ 23.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor kan ikke samtidig være medlem af bestyrelsen. Når det begæres af mindst 14 af foreningens medlemmer, skal revisor være registreret eller statsautoriseret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol, I forbindelse med sin beretning om revision af en årsrapport skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Tinglysning

~~§23.~~

§ 24.

Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 324 C Korsør Bygrunde ejerlejlighed nr. 1-11

Stk. 2. Vedtægternes § 17 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 100.000,00 på ejerlejlighed nr. 1 af matr. nr. 324 C Korsør Bygrunde og for kr. 20.000,00 på ejerlejlighederne nr. 2 – 11 af matr. nr. 324 C Korsør Bygrunde med prioritet forud for anden pantegæld, idet panteretten respekterer denne vedtægt.

Stk. 3. Med hensyn til servitutter og øvrige byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Stk. 4. Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen samt ejerforeningen.

-----ooo0ooo----

Vedtægt på generalforsamling den 18.marts 2026

Dirigent:

Chresten Nielsen

Bestyrelsen efter generalforsamlingen den 18.marts 2026

~~Hermed bortfalder tidligere vedtægt fra stiftende generalforsamling den 6. september 2004 med efterfølgende ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 12. oktober 2006.~~

Hermed bortfalder vedtægter vedtaget på generalforsamling den 30. marts 2016.