

## **VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN ANDELSGÅRDENS ØSTFLØJ**

"Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening 1988" med foreningens egne tilføjelser og justeringer.

### **NAVN, HJEMSTED OG FORMAL**

#### **§1**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj. Foreningens hjemsted er i Faxe kommune.

#### **§2**

Foreningens formål er at erhverve eller opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1-pz og 1-pæ Haslev by, Haslev.

### **MEDLEMMERNE**

#### **§3**

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages fysiske personer, der beboer eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.

Stk. 2: Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages juridiske personer, der ikke udgøres af aktieselskaber. Godkendelsen skal ske på baggrund af selskabets senest aflagte regnskab.

Stk. 3: Medlemmerne skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 4: Medlemmer i form af fysiske personer må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte denne jf. dog § 12.

Stk. 5: Medlemmer i form af juridiske personer må højst have brugsret til to boliger og er forpligtet til at fremleje denne/disse inden 3 måneder efter overtagelsen jf. dog § 12.

## INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDELE

### §4

Summen af indskud er foreløbigt ansat til:

Stk. 2: Andel udgør:

For type 75 m<sup>2</sup>                      kr. 255.000,00

For type 86 m<sup>2</sup>                      kr. 296.000,00

For type 102 m<sup>2</sup>                      kr. 350.000,00

For type 104 m<sup>2</sup>:                      kr. 357.000,00

Indskuddet skal indbetales kontant.

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 § 21.

Stk. 4: Medlemmer der udgøres af juridiske personer, forpligtes til ved optagelsen at stille sikkerhed i form af seks måneders forudbetalt boligafgift. Sikkerheden skal stilles senest i forbindelse med overdragelsen af andelsbevis.

### §5

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

Stk. 2: Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3: Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

### §6

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: Indskuddet forrentes ikke.

### §7

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-24. Ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6b.

Stk. 2: Andelene kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a.

Stk. 3: Udgået

## **BOLIGAFTALE**

### **§8**

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

## **BOLIGAFGIFT**

### **§9**

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 2: Sidste rettidige indbetalingsdag for boligafgift er den 5. i måneden. Boligafgift betales forud.

## **VEDLIGEHODELSE M.V.**

### **§10**

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2: Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3: Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af redskabsskure, carporte m.v., der er umiddelbart knyttet til boligen, og det til boligen knyttede haveareal, som andelshaveren har særskilt brugsret til, påhviler andelshaveren.

Stk. 4: 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 andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter

reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 5: Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte generelle forbedringer, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

## FORANDRINGER

### §11

Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2: Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3: Forandringer 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 den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

## UDLEJNING

### §12

En andelshaver er berettiget til at udleje sin bolig. Udlejning skal ske til helårsbeboelse. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og udfærdige lejekontraktens vilkår for andelshavers regning.

Stk. 2: Har en andelshaver der udlejer sin bolig, i forbindelse med lejers fraflytning fra lejemålet ikke inden 3 måneder genudlejet sin bolig eller selv indflyttet i boligen, anviser bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §24.

Stk. 3: Udlejning eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Stk. 4: Andelshaveren hæfter fortsat fuldt ud for enhver økonomisk forpligtelse overfor foreningen, herunder for skader på ejendommen forårsaget af lejer. Andelshaveren skal altid holde foreningen oplyst om sin faste bopæls- eller hjemstedsadresse.

## HUSORDEN

### §13

Generalforsamlingen 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 AF ANDELEN

### §14

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel til tredjemand.

Stk. 2: Bestyrelsen skal i alle tilfælde, jf. dog § 19 og 20, godkende den nye andelshaver. Har bestyrelsen ikke afslået godkendelse inden 3 uger efter modtagelsen af forslaget, anses den nye andelshaver som godkendt.

### §15

Har medlem som udgøres af en fysisk person, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14 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 efter § 24.

### §16

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## DØDSFALD

### §17

Dør andelshaver har ægtefælle ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3: Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.
- d. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14 tilsvarende anvendelse.

Stk. 4: Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

## LIKVIDATION

### §18

I tilfælde af likvidation eller anden ophør af en andelshaver, som udgøres af en juridisk person, har de ansvarlige selskabsdeltagere ret til at overtage medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Ønsker de ansvarlige selskabsdeltagere ikke at overtage medlemskab og bebo boligen, har disse ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3: Ønsker flere ansvarlige selskabsdeltagere at overtage medlemskab og bebo boligen, træffer bestyrelsen i tilfælde af uenighed beslutning om hvilken ansvarlig selskabsdeltager der skal have ret til at overtage og bebo boligen efter reglerne i § 14.

## SAMLIVSOPHÆVELSE

### §19

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/medandelshavere 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 andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

## OPSIGELSE

### §20

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-24 om overførsel af andel.

## OVERDRAGELSESSUM

### §21

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 sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes prisfastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse 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. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.

Uanset reglen i litra a kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.

Stk. 2: 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 løsørekøber eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3: 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, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid. Værdiansættelsen udføres af en af bestyrelsen udnævnt "vurderingsmand". Det påhviler andelshaveren (sælger) at rekvirerer den af bestyrelsen udnævnt "vurderingsmand" og afholde udgiften hertil. Den endelige fastsættelse af pris for andel kan først fastsættes efter rapporten fra den af bestyrelsen udnævnte "vurderingsmand" er modtaget af bestyrelsen eller administrator. Vurderingen må tidligst udføres 3 måneder før indgåelse af overdragelsesaftalen eller i forbindelse med opsigelsen.

Stk. 4: Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være

bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i foreningen en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5: Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet en boligret.

Stk. 6: Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris, med tillæg af forbedringer, og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld.

## **FINANSIERING AF OVERDRAGELSSUM**

### **§22**

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 25 om eksklusion.

Stk. 2: Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 forudgående månedssydeler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

### **§23**

Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

## FREM GANGSMÅDE

### §24

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation 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 eller administrator udarbejdet standardkontrakt. 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: Overdragessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender, og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver 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. Udbetaling af den uomtvistede del af restbeløbet skal ske senest en måned efter overtagelsen. Snarest mulig 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.

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. 5: Foreningen kan kræve, at overdrager refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler vederlag for bestyrelsens og administrators ekstraarbejde, herunder også ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

## EKSKLUSION

### §25

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

- 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.
- 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.
- Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

Stk. 2: Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

## GENERALFORSAMLING

### §26

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 årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen, herunder formand.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant.
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.

## §27

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes med 8 dage. Indkaldelsen 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 den 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 til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4: Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. For andelshavere der udgøres af juridiske personer, sker stemmeafgivning i overensstemmelse med de almindelige tegningsregler for den pågældende selskabstype.

## §28

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 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
- c. iværksættelse af arbejder hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%
- d. salg af foreningens ejendom eller del heraf
- e. vedtægtsændringer
- f. foreningens opløsning

kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, 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.

## **§29**

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **BESTYRELSEN**

## **§30**

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

## **§31**

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

Stk. 2: Som bestyrelsesmedlem og suppleant kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer, samt et familiemedlem til andelshaveren (forældre, børn, svigerbørn og børnebørn)

Stk. 3: Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan endvidere vælges ansvarlige selskabsdeltagere fra andelshavere der udgøres af juridiske personer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver andelshaver, der udgøres af en juridisk person.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan endvidere vælges en person, der er lejer i en af foreningens boliger. Der må maksimalt være én lejer indvalgt i bestyrelsen eller som suppleant.

Stk. 4: Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 5: 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.

## **§32**

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en fysisk person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser

i sagens afgørelse. Dette gælder endvidere for bestyrelsesmedlemmer, der udgøres af ansvarlige selskabsdeltagere, i tilfælde hvor en juridisk person som andelshaver, kan have særinteresse.

Stk. 2: Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### **§33**

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

### **§34**

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

## **ADMINISTRATION**

### **§35**

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

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 til finansiering af diverse driftsudgifter, varetages foreningens midler af administrator på særskilt konto i et pengeinstitut.

Stk. 4: Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 5: Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst 1/2 års indtægter for foreningen.

## **REGNSKAB OG REVISION**

### **§36**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jf. § 35.

Stk. 2: I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 21. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3: Regnskabsåret er kalenderåret.

## **§37**

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor, registreret revisor eller anden revisor til at revidere årsregnskabet. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2: Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

## **OPLØSNING**

### **§38**

Opløsning ved likvidation forestås af to 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.

## **DIGITAL KOMMUNIKATION**

### **§ 39**

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Andelshaver skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som andelshaver har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til andelshaveren. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaver med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

- 0 -

Som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 29. juni 2011 med ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. marts 2012, den 30. april 2013, d. 19. april 2017 og 8 april 2025.

Bestyrelsen d.     /     2015

---

---

---

# 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.”

## Lotte Sigen Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: a5b7e466-e7dc-4f12-a0b8-c19f7774b8a

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-04-14 14:17:56 UTC



## Tina Lillelund Ravn

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: d565e5d9-79d8-4be3-8f10-c746dc4f53f5

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-14 17:49:42 UTC



## Annette Nørgaard Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: eb56438a-636c-4190-ac77-9b540b142973

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-15 09:00:35 UTC



## Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-15 09:06:41 UTC



## Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Direktør

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-15 09:06:41 UTC



## Peter Studsgård

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: c47db7c0-33bc-4978-8943-b2a8fb1dbd57

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-19 10:03:10 UTC



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.