

# VEDTÆGTER FOR A/B VENNEMINDE

## § 1.

### ANDELSBOLIGFORENINGEN

Foreningens navn er "ANDELSBOLIGFORENINGEN VENNEMINDE". Foreningens formål er drift af ejendommene Hesseløgade 18 og 20, Tåsingegade 31, 33, 35, og 37 og Drejøgade 13 og 15. Foreningens hjemsted er København.

(1.2) Foreningens formål er at, eje og administrere ejendommen matr.nr. 4349, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Hesseløgade 18 og 20, Tåsingegade 31, 33, 35, og 37 og Drejøgade 13 og 15.

## § 2.

### Medlemmer

(2.1) Ethvert medlem er indehaver af en brugsret til en nærmere angivet lejlighed i ejendommen. Andelsboligkontrakten er samtidig andelsbevis. De oprindelige andelsbeviser er stempilet ifølge loven og er i foreningens varetægt.

(2.2) Medlemmerne har pligt til at bebo lejligheden, jf. definitionen herpå i § 6.6. Manglende iagttagelse heraf kan medføre eksklusion af andelsboligforeningen.

(2.3) Ethvert medlem skal betale boligafgift. Boligafgiftens størrelse fastsættes, til enhver tid bindende for alle andelshavere, af generalforsamlingen.

(2.4) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jf. § 3.

(2.5) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

(2.6) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 2. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 7.

## § 3.

Medlemmerne har del i foreningens formue i forhold til deres andelspålydende. Hæftelsen er pro rata.

## **§ 4.**

### **Andelshaverens vedligeholdelsespligt.**

(4.1) En andelshaver er forpligtiget til at foretage al indvendig vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre.

(4.2) En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, vand- og gashaner, elinstallationer med kontakter m.v., dørlåse og ruder.

(4.3) En andelshaver er endvidere forpligtiget til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med en særlig brugsret for andelshaveren så som pulterrum og kælderrum.

(4.4) Foreningens bestyrelse skal have adgang til at besigtige lejligheden og er berettiget til at give pålæg om at lade udføre reparationer i lejligheden.

Finder brugeren pålægget uberettiget, kan det indankes for den i § 6.15 omtalte voldgift. Ejendommens vedligeholdelse udenfor lejligheden påhviler foreningen.

(4.5) Bestyrelsen kan, ved overdragelsen af en andel, pålægge køber at lade udføre udskiftning/renovering af el-installation eller gulve, hvis bestyrelsen skønner det nødvendigt. Prisen herfor betales af køber og værdien indgår herefter som en forbedring jf. fastsættelse af forbedringer, §6.14.

## **§ 5.**

### **Brug af boligen.**

(5.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(5.2) En andelshaver er kun berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Sådan tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en periode på ikke over 2 år.

(5.3) Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Der kan ikke ved fremleje godkendes en husleje, der ekskl. a/c varme er højere end 15 % over den ordinære boligafgift ekskl. a/c varme.

Ved svigtende salg kan fremleje dog godkendes af bestyrelsen, hvis lejligheden ikke kan sælges til personer på foreningens venteliste. Tilladelse gives for en periode på op til 12 måneder, hvorefter lejligheden skal udbydes til salg på ventelisten igen. Fremleje kan maksimalt tillades for op til en periode på samlet 2 år.

Gentagen fremleje tillades kun undtagelsesvis.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan kun finde sted med forudgående tilladelse fra bestyrelsen og under anvendelse af lejelovens bestemmelser herom.

Fremlejekontrakt fås ved henvendelse til bestyrelsen.

(5.4) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse.

(5.5) Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandringen, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav om lovlighed vedrørende arbejdets udførelse: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallationer og tilsvarende sædvanlige forandringer.

(5.6) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(5.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagsattest eller kvittering for anmeldelse af byggearbejde forevises.

## § 6.

### Overdragelse

(6.1) Medlemsretten, herunder beboelsesretten, kan med bestyrelsens samtykke overdrages til tredjemand, der da bliver medlem i den udtrædendes sted. I andre tilfælde end de i §§ 6.1B - 6.3. nævnte skal overdragelsen ske i henhold til foreningens ekspektanceliste. Findes ingen interesseret køber på ekspektancelisten, skal sælger selv udpege en køber.

(6.1.B) Andelshaveren kan foretage bytte.

Bestyrelsen eller administrator fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom og bestyrelsen fastsætter retningslinjerne for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler.

(6.1.C) Forældre kan overdrage andelen til deres børn. Overdragelse fra børn til forældre eller mellem søskende kan ikke finde sted.

(6.1.D.) Mellem ægtefæller (herunder personer i registreret partnerskab) samt mellem personer i ægteskabslignende forhold kan overdragelse finde sted i henhold til lejelovens §§ 77a og 78.

(6.2) Ved dødsfald kan efterlevende ægtefælle indtræde i medlemsforholdet uden bestyrelsens samtykke. For ugifte samlevende har den efterlevende samme retsstilling i relation til overtagelse af andelen, som hjemlet i lejeloven.

(6.3) Derefter kan arvinger i første arveklasse, dvs. børn, og dernæst arvinger i anden arveklasse, dvs. forældre, indtræde i medlemsforholdet uden bestyrelsens samtykke.

(6.4) Det er en forudsætning for at overtage en lejlighed, at man ønsker at bebo denne, samt at bestyrelsen fastsætter prisen og vilkårene for overdragelsen.

(6.5) At bebo en lejlighed skal forstås således, at andelshaveren flytter ind i lejligheden og benytter denne til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(6.6) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtiget til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

(6.7) Hver andelshaver må under ikke råde over to andele i mere end to måneder, medmindre der er indhentet dispensation fra Københavns kommune. I sådanne tilfælde kan en periode på max. 4 måneder accepteres.

(6.8) Foreningen fører en ekspektanceliste (venteliste) over lejlighedssøgende. Fordelingen af ledige lejligheder sker efter følgende kriterier:

andelshavere (A-listen) har første ret,  
dernæst børn af andelshavere (B-listen)  
og derefter andre (C-listen).

Børn, der er opført på B-listen kan, hvis forældrene fraflytter, optages sidst på C-listen, selv om denne skulle være lukket. En kopi af ekspektancelisten udsendes hvert år i april måned til andelshaverne samt personer opskrevet på C-listen.

C-listen består af aktive samt passive medlemmer, hvorved forstås, at aktive medlemmer vil modtage tilbud om ledige boliger, hvorimod passive medlemmer ikke modtager sådant tilbud. Det påhviler til enhver tid de enkelte lejlighedssøgende skriftligt at give meddelelse til bestyrelsen om, hvorvidt man ønsker at være aktiv eller passiv. Passiv-medlemmer mister ikke deres plads på listen.

Alternativt kan der ved indbetaling af liste-gebyret, jf. 6.9, anføres ”aktiv” eller ”passiv”. Ansøgere, der forsømmer sådan angivelse, registreres automatisk som passive.

Spørgsmål om ovenstående kan rettes til bestyrelsen.

(6.9) Der betales et gebyr på kroner 100,00 per år for C-listemedlemmer. Det påhviler ansøgerne selv at sørge for indbetaling, der skal være foretaget senest den 1. april.

(6.10) For at bevare sin plads på ekspektancelisten skal lejlighedssøgende på C-listen hvert år inden udgangen af marts måned skriftligt meddele foreningens formand, at man fortsat ønsker en lejlighed i foreningens ejendom, ligesom ansøgning om optagelse på ekspektancelisten skal ske skriftligt.

(6.11) Hvis en andelshaver overtager en anden lejlighed i ejendommen, kan den pågældende ikke på nogen måde selv disponere over den lejlighed, pågældende tidligere har beboet.

(6.12) Et medlems vederlag for afståelse af medlemsretten må ikke overstige værdien af medlemmets andel i foreningens formue. Har medlemmet foretaget forbedringer af lejligheden, kan vederlaget dog forhøjes med værdien heraf.

(6.13) Bestyrelsens godkendelse af prisen på dokumenteret forbedringer sker på grundlag af en vurderingsrapport udarbejdet af en ekstern vurderingsekspert udpeget af bestyrelsen. Hertil skal andelshaveren udarbejde en dokumenteret opgørelse over forbedringer. Tidsfrist for indlevering af denne, jf. § 7.1.

(6.14) Værdiansættelse og fradrag fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(6.15) udgår

(6.16) Foreningens formue opgøres under anvendelse af principperne herfor i Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2.

(6.17) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en af bestyrelsen indkaldt voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til en besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## § 7.

### **Procedure ved overdragelse.**

(7.1) En andelshaver, der ønsker at overdrage sin andel, skal skriftligt meddele dette til bestyrelsens formand med mindst en måneds varsel til den første i en måned.

(7.2) Bestyrelsen udpeger en uvildig vurderingsmand til at vurdere de individuelle forbedringer i andelslejligheden ved alle overdragelser. Udgifterne hertil afholdes af sælger.

Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport, som er bilag til købsaftalen. Sælgeren foranlediger udarbejdelse af el- og VVS-attester. Disse attester skal foreligge inden vurderingsmanden synser lejligheden, og eventuelle nødvendige udbedringer skal foretages, inden salget af lejligheden kan finde sted. Elektriker og blikkenslager skal begge være autoriseret.

Administrator udarbejder en købsaftale, som underskrives af køber, sælger og bestyrelsen. Honorar for oprettelse af købsaftale betales af køber.

(7.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Foreningen kan hos køber opkræve et honorar for udarbejdelse af købsaftale, samt et gebyr for sagsbehandling af adkomsterklæring. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

(7.4) Købesummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningens konto, 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 sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

(7.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde 10% af købesummen, dog max. kr. 50.000,- til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(7.6) Snarest muligt og senest 14 dage efter købers overtagelse af boligen skal denne evt. med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre købers og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Bestyrelsen skal i øvrigt følge den i 6.13 angivne fremgangsmåde.

Såfremt tvisten ikke løses, skal bestyrelsen under alle omstændigheder udbetale beløbet til sælger, når købers stævningsfrist på 6 måneder, jf. Andelsboligforeningsloven § 16, stk. 3, er udløbet, uden at køber har godtgjort at have udtaget stævning.

## § 8.

**8.1. (ophører fra 1.1.2005)** ~~Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest, eksekution eller nogen art fægdforretning. Andelen kan ikke belånes, og 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 sådan tilgodehavende. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 6.~~

(8.2) Andelen kan belånes eller gøres til genstand for tvangsfuldbyrdelse i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Andelen 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.

(8.3) For erklæringer i henhold til Andelsboligforeningens § 4 a kan foreningen opkræve et passende gebyr fra den andelshaver, som erklæringen vedrører.

(8.4) Foreningen er endvidere berettiget til fra andelshaveren at kræve refusion af udgifter til forespørgsel i andelsboligbogen samt udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens/administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere ved tvangssalg eller auktion.

(8.5) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

## **§ 9.**

### **Eksklusion.**

(9.1) I følgende tilfælde kan bestyrelsen beslutte at ekskludere en andelshaver af foreningen og bringe dennes brugsret til ophør:

A) Såfremt en andelshaver ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andet skyldigt beløb af enhver art. Månedlig boligafgift forfalder til indbetaling i henhold til andelsboligkontraktens bestemmelser herom.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har stillet garanti.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav herom ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en på forhånd fastsat frist herfor.

D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet, så som:

1. Når boligen benyttes til andet end aftalt og dette ikke trods bestyrelsens indsigelse er op hørt hermed.
2. Når andelshaveren vanrøgter boligen og ikke uden ophold efter påkrav bringer det i stand.
3. Når andelshaveren har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at andelshaverens flytning er påkrævet.

G) Såfremt en andelshaver anvender andelen i strid med §§ 5 og/eller 6 eller på lignende måde krænker disse vedtægters forskrifter i relation til anvendelsen af og disponeringen over andelen.

(9.1.1) Såfremt bestyrelsen beslutter at ekskludere et medlem, skal det ekskluderede medlem modtage meddelelse herom pr. anbefalet brev.

(9.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 6.

(9.3) Det ekskluderede medlem kan dog senest 8 dage efter, at bestyrelsen har meddelt eksklusionen, begære denne prøvet ved en ekstraordinær generalforsamling, der da tager endelig stilling til eksklusionen af det pågældende medlem. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes inden 3 uger efter medlemmets indsigelse.

(9.4) Begæring om at få prøvet eksklusionen ved en ekstraordinær generalforsamling har opsættende virkning med hensyn til eksklusionen indtil den ekstraordinære generalforsamling er afholdt.

(9.5) Såfremt generalforsamlingen opretholder eksklusionen, skal pågældende andelshaver fraflytte lejligheden senest 5 hverdage efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 10.**

Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

(10.1) Det påhviler bestyrelsen af drage omsorg for rettidig betaling af foreningens faste og løbende udgifter, herunder offentlige afgifter og skatter.

## **§ 11.**

### **Generalforsamling.**

(11.1) Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle foreningens anliggender inden for de i disse vedtægter fastsatte grænser.

(11.2) Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned.

(11.3.) Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter beslutning af en ordinær generalforsamling, af bestyrelsen eller på skriftlig og motiveret begæring af et medlem, der repræsenterer mindst en fjerdedel af samtlige medlemmer.

(11.4) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen og skal afholdes i København.

(11.5) Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 4 uger efter, at beslutningen om dens afholdelse er taget, eller gyldig begæring om den er fremsat.

(11.6) Generalforsamlingen ledes af en af forsamlingen valgt dirigent.

(11.7) Dagsorden og regnskab skal udsendes samtidig med indvarsling til den ordinære generalforsamling. I regnskabet skal det fremgå, hvordan andelsværdien er udregnet samt den enkelte andels værdi.

(11.8) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter forrige vedtægtssæt § 10.



- (11.9) På generalforsamlingen har hver andel én stemme. Stemmeretten kan udøves ved fuldmægtig, der dog selv skal være medlem. Ingen kan dog afgive mere end 2 stemmer.
- (11.10) På den ordinære generalforsamling skal følgende foretages :
- A) Valg af dirigent.
  - B) Valg af referent.
  - C) Aflæggelse af beretning for det forløbne kalenderår.
  - D) Fremlæggelse af regnskab og budget.
  - E) Forslag, der af bestyrelse eller et medlem ønskes behandlet.
  - F) Valg af formand.
  - G) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
  - H) Valg af statsautoriseret revisor.
  - I) Eventuelt.
- (11.11) Forslag, der af et medlem ønskes behandlet på ordinær generalforsamling, må tilstilles bestyrelsens formand skriftligt senest 16. februar samme år.
- (11.12) Et forslag kan kun behandles på generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.
- (11.13) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller samlever. Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Foreningens revisor og eventuelle administrator samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at tage ordet på generalforsamlingen. Stemmeret har kun andelshavere eller disses befuldmægtigede.
- (11.14) Som bestyrelsesmedlem eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefælle, samlever, eller personer i andet ægteskabslignende forhold.
- (11.15) Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligforeningen.
- (11.16) Til et forslags vedtagelse kræves simpel stemmeflerhed, og generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til de mødtes antal, dog med følgende undtagelse:
- Til vedtagelse af forslag til forandring af disse vedtægter eller om foreningens likvidation eller ophør fordres dog, at 3/4 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 af de mødte stemmer for forslaget. Er 3/4 af medlemmerne ikke repræsenteret på generalforsamlingen, sammenkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og denne tager da med simpel stemmeflerhed beslutning om forslaget.
- (11.17) De til den oprindelige generalforsamling udstedte fuldmagter er også gyldige på den senere, medmindre de forinden er blevet tilbagekaldt.
- (11.18) Stemmeafgivningen sker på den måde, som dirigenten bestemmer.
- (11.19) Skriftlig afstemning skal dog afholdes, hvis halvdelen af de mødte medlemmer forlanger det.
- (11.20) Over det på generalforsamlingen passerende indføres et referat i foreningens protokol, der underskrives af dirigenten og afgående og tiltrædende bestyrelsesmedlemmer.

## **§ 12.**

### **Bestyrelsen.**

(12.1) Foreningens virksomhed ledes af en bestyrelse bestående af 5 medlemmer. Af bestyrelsen afgår to bestyrelsesmedlemmer efter tur ved hver årlig generalforsamling. Ved flere samtidige valg afgøres perioden ved simpelt stemmeflertal.

(12.2) Der vælges på hver generalforsamling 2 suppleanter til at indtræde i bestyrelsen ved vakance, f.eks. i tilfælde af, at et bestyrelsesmedlem erklærer sig inhabil, eller hvis et flertal i bestyrelsen erklærer det pågældende medlem inhabil.

(12.3) Foreningen forpligtiges ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen, dog ved erhvervelse og pantsætning af fast ejendom kun af den samlede bestyrelse.

(12.4) Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden, og bestyrelsen vælger selv sin næstformand ud af den siddende bestyrelse.

~~(12.5) udgår, Bestyrelsen antager en lønnet kasserer, og foreningen tegner behørig kautionsforsikring for denne.~~

(12.6) Bestyrelsen holder møde, når et bestyrelsesmedlem forlanger det.

(12.7) Beslutning tages ved stemmeflerhed, og der føres protokol over møderne.

(12.8) Hvis det på den ordinære generalforsamling ikke er muligt at finde en formand, vælger bestyrelsen selv denne. Dette sker ved internt valg i bestyrelsen, som skal finde sted minimum 1 gang årligt.

(12.9) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(12.10) Bestyrelsen er bemyndiget til, efter en generalforsamlings beslutning, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen. Bemyndigelsen gælder også indgåelse af aftaler om finansielle produkter f.eks. renteswaps og andre rentegarantiordninger efter generalforsamlings beslutning.

## **§ 13.**

### **Likvidation.**

(13.1) Opløsning ved likvidation forestås af max. to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(13.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

## **§ 14.**

### **Regnskab.**

(14.1) Regnskabsåret er kalenderåret

(14.2) Bestyrelsen lader affatte det årlige regnskab over foreningens indtægter og udgifter, hvilket regnskab i revideret stand forelægges på den årlige generalforsamling.

## § 15.

Tidligere vedtægter er godkendt 25. marts 1919, 9. september 1921, 25. oktober 1930 og 30. marts 1958, 31. marts 1933, 25. april 1980, 27. marts 1984, 24. april 1990, 31. marts 1992, 29. marts 1996, 9. april 1996, 10. juni 1997, 24. juni 1997, 24. marts og den 7. april 1998. Disse vedtægter er godkendt på generalforsamlingen den 28. marts den 11. april 2000, 25. marts og 8. april 2003, den 23. marts og 5. april 2004 og d. 29. november 2004 og 13. december 2004. og den 28. marts 2006 og den 10. april 2006. Den 12. juni 2008 og 23. marts 2009, den 15. april 2009, 13. april 2010, 24. marts 2011 samt endeligt godkendt på generalforsamling den 20. marts 2012.

Bestyrelsen for A/B Venneminde, den 20. marts 2012.



Formand Michael Andersen



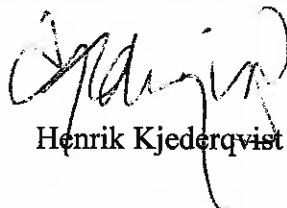
Steen Markussen



Jacob Salling-Bjørneboe



Mette B. Richardt



Henrik Kjederqvist