

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDØSTERGÅRD

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Strandøstergård.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 3718, 3719, 3720, 3721 og 3722 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Strandboulevarden 21-25, Holsteinsgade 60-62 og Willemoesgade 87-89, 2100 København Ø

Medlemmer

§ 3

Som beboermedlem (beboer) kan med bestyrelsens godkendelse og respekt af § 15 optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom og erlægger det til enhver fastsatte indskud med eventuelt tillæg eller som har overtaget lejligheden på tvangsauktion, idet auktionskøber er forpligtet til at videresælge lejligheden inden 6 måneder fra overtagelsen, såfremt auktionskøberen ikke selv flytter ind i lejligheden jf. under alle omstændigheder vedtægtens § 15.

Beboelsen af ejendommen skal respektere de på ejendommen lyste servitutter.

stk. 2.: Hvert medlem må gerne have to andelsbeviser, et til bolig, som man er forpligtet til at bebo jf. dog § 12 om udlejning m.v. og et til et erhvervslokale. Som andels-haver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion, som ufyldstgjort pantehaver. 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 § 3, stk. 1. 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, som overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

stk. 3: Det er ikke muligt at sammenlægge 2 andelslejligheder.

stk. 4: Lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer, der bor i funktionærbolig, kan ikke optages som medlemmer i foreningen.

stk. 5: Bestyrelsen afgør, hvilke erhverv der må drives i ejendommen i henhold til de af generalforsamlingen fastsatte retningslinier.

stk. 6: Lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, må hverken benyttes til beboelse eller overnatning. Det samme gælder de lokaler udenfor boligen, som andelshaver eller lejer måtte disponere over (pulterrum og kælderrum m.v).

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, udgør indskuddet 250,00 kroner pr. m², der betales kontant. I indskuddet modregnes, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum og/eller forudbetaling og på indvendig vedligeholdelseskonto.

stk. 2.: Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen kan der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter §§ 16-17 godkendes for andel og lejlighed.

§ 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 ved gældsstiftelsen.

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. General-

forsamlingen kan foretage regulering af andelene, så det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi. Ved radikale ændringer kræves énstemmighed.

stk. 2: Hvis foreningen benytter den offentlige ejendomsvurdering som beregningsgrundlag for andelsværdien, og ejendomsværdien falder ved meddelelse efter sidste ordinære generalforsamling, er bestyrelsen bemyndiget til at regulere andelsværdiberegningen uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, på basis af den nye ejendomsvurdering eller eventuelt på basis af indhentet mægler & valuarvurdering med henblik på at holde en stabil kronekurs (andelsværdi).

§ 7

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

stk.2: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyrer for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Boligaftale

§ 8

Hver andelshaver har ret til maksimalt 1 pulterrum. Dette rum skal så vidt muligt være beliggende i nærheden af andelshaverens opgang og følge lejemålet ved salg eller bytte. Benytter en andelshaver yderligere pulterrum, kan dette/disse inddrages af bestyrelsen med 1 måneds varsel til den 1. i en måned.

stk. 2: Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af indmeldelsesbetingelserne, disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaftgift

§ 9

Boligaftgiftens størrelse for den samlede ejendom fastsættes af generalforsamlingen og fordeles på hver enkelt lejlighed efter lejlighedens bruttoareal.

stk. 2: Endvidere kan efter almindeligt flertal på en generalforsamling opkræves et bidrag til grundfond til imødegåelse af uventede ekstraordinære store udgifter. Grundfonden skal svare til 2% af den til enhver tid værende kontante ejendomsværdi og kan opkræves over perioder på indtil 4 år. Andelen af grundfonden tillægges andelens værdi, jfr. §§ 16 og 17.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som vedrører lejlighedens indvendige, individuelle installationer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Foreningen har vedligeholdelsespligten på alle fælles vvs-installationer – herunder lodrette vandrør og faldstammer inde i lejlighederne - samt andre fælles hovedinstallationer og fælles bestanddele af bygninger og udendørsarealer, herunder lofts-, kælder og tørrerum.

stk. 2: Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

stk. 3: Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsel, jf. § 23 om eksklusion.

Forandringer

§ 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, jfr. dog stk. 2.

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

stk. 3: Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

stk. 4: Enhver indgribende forandring i boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. Hvis byggetilladelse er påkrævet, fremlægges denne for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Udlejning m.v.

§ 12

En andelshaver kan fremleje sin lejlighed i indtil 4 år, og i øvrigt efter lejelovens regler, og i øvrigt hvis bestyrelsen ikke har væsentlige og relevante indsigelser mod den pågældende fremlejetager.

Andelshaveren skal, inden fremleje foretages, meddele bestyrelsen til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor samt fremsende originalkontrakt til administrator. Bestyrelsen kan kræve et depositum til sikkerhed for opfyldelsen af enhver forpligtelse overfor foreningen og i relation til lejlighedens stand. Foreningen opkræver en fremlejeafgift på pt. 200 kroner pr. måned. Beløbet fastsættes af bestyrelsen.

Andelshavere skal have beboet lejligheden mindst 1 år, før fremleje kan finde sted.

Bestyrelsen kan herudover tillade udlejning/udlån, hvis bestyrelsen skønner det rimeligt, og eventuelt på nærmere præciserede betingelser.

Bestyrelsen kan nægte tilladelse til udleje/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller hvis bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

stk. 2: Bestyrelsen kan nægte tilladelse til erhvervsmæssig drift, som af bestyrelsen skønnes at være til gene for beboerne.

Husorden

§ 13

Indtil generalforsamlingen har besluttet andet, er de regler for husorden, renovation, husdyrhold m.v., som måtte gælde på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen, fortsat gældende.

Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke efter 7 dages anbefalet påkrav fra bestyrelsen eller fra administrator ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen og kan medføre sanktioner som nævnt i § 23.

Administration

§ 14

Generalforsamlingen vælger administrator. Genvalg kan finde sted.

Foreningen administreres af et bestallingshavende og ansvarsforsikret advokatfirma eller andet administrationsfirma med tilsvarende betryggende sikkerhed.

Administrator forestår ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administrationen.

I øvrigt kan administrator opsiges med 3 måneders varsel til udløbet af en måned, efter generalforsamlingens beslutning herom med almindeligt flertal, jfr. § 26, stk. 1.

Overdragelse af andelen

§ 15

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende prioriterede rækkefølge:

1. Andelshaveren bestemmer selv, hvem lejligheden skal overdrages til.
2. Internt bytte af lejlighed med anden beboer i ejendommen. Andelshavere i foreningen har altid fri bytteret indbyrdes. I så fald kræves købesummen ikke deponeret eller garanteret, men berigtiges i øvrigt som nævnt i § 18 m.fl. Pkt. 2 sidestilles med pkt. 3.
3. Eksternt bytte af egen lejlighed (andel) med en anden andelsbeboer eller lejer udenfor ejendommen. Pkt. 3 sidestilles med pkt. 2.
4. Andelshavere, som indtegner sig på en intern venteliste, har fortrinsret til ledigblevne beboelseslejligheder, både hidtil udlejede lejligheder og lejligheder, som fraflyttende andelshavere ikke selv disponerer over. Den lejlighed, som derved bliver ledig, disponerer foreningen over i henhold til vedtægterne.
5. Liste med ansøgere anbefalet af andelshaverne med maksimalt én person pr. andelshaver.
6. Andelshaveres myndige bør, børnebørn, forældre og søskende, som indtegner sig på en særlig, intern venteliste. Kun én af disse slægtninge kan komme i betragtning på denne liste.
7. Intern venteliste for samtlige andelshaveres myndige børn, børnebørn, forældre og søskende, som indtegner sig på listen hos bestyrelsen eller pr. brev efter, at andelsboligforeningen har overtaget Strandøstergård.
8. Ekstern venteliste for alle prioriteret efter dato for tilmelding.

Ventelister kan maksimalt indeholde ansøgere svarende til antallet af lejligheder.

Bestyrelsen skal under alle omstændigheder godkende den nye andelshaver. Dog kan bestyrelsen kun nægte godkendelse, hvis der er væsentlige og relevante grunde herfor.

stk. 2: Gebyr for indtegning på ventelisterne fastsættes af bestyrelsen og er pt. 100 kroner om året. Hvis man ikke på eget initiativ betaler nyt "årskontingent" inden udløb, slettes man af ventelisten og må i givet fald starte forfra.

stk. 3: Ansøgere, der afslår et tilbud om andelslejlighed, bevarer deres plads på ventelisten.

Overdragelsessum

§ 16

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler herom.

§ 17

Bestyrelsen skal godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. (Husk at gemme kvitteringer).

stk. 2: Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen evt. fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Hvis parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og fremtidige andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaverne som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den hidtidige og fremtidige andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden

§ 18

Inden aftalen indgås, skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget og en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

stk. 2: Mellem sælger og køber oprettes, efter købers og bestyrelsens besigtigelse af lejligheden, en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

stk. 3: Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på standardformular.

stk. 4: Ejerskiftet berigtiges af administrator. Gebyret herfor betales af køber.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andels- boligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrationens arbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til administrator/subsidiært til foreningens pengeinstitut, som - efter fradrag af sine tilgodehavender, herunder eventuelle restancer og gældsbreve og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelle transporter, kautioner og garanterede lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Administrator har ved afregningen overført den fraflyttende andelshaver ret til at tilbageholde et passende beløb af overdragelsessummen til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligydelse, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Afregning foretages snarest efter overdragelsen.

Sker afregning inden overdragelsen, er bestyrelsen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav, f.eks. i anledning af mangler ved overtagelsen.

stk. 5: Hvis køberen efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, skal indsigelser gøres skriftligt gældende overfor såvel sælger som bestyrelse inden 14 dage efter, at manglerne er konstateret eller burde være konstateret, dog under alle omstændigheder senest 1 måned efter overtagelsen.

stk. 6: Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler inden afregning, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

stk. 7: Vedtægtsbestemmelserne vedrørende foreningens garantistillelse, kautioner, transporter m.m. respekteres fortsat, såfremt de er etableret og noteret før 1. februar 2005.

§ 19

Har andelshaveren ikke før fraflytning sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen ifølge § 15 bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16, 17 og 18.

Dødsfald

§ 20

Dør andelshaver, er den eventuelle samlever gennem mere end 1 år eller ægtefælle samt hjemmeboende myndige bør eller umyndige bør ved deres værge berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

Bestyrelsen kan under alle omstændigheder tage sociale hensyn.

Samlivsophævelse

§ 21

Ophæves samlivet mellem samlevere, som har haft fælles husstand i mindst 2 år, eller mellem ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår, forudsat bestyrelsens godkendelse, jfr. § 15.

Opsigelse

§ 22

Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15-21 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans eller hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når medlemmet ikke betaler skyldigt indskud og ikke har betalt det skyldige beløb senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til den pågældende.
2. Når medlemmet er i restance med boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med boligafgiften, og ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til den pågældende.
3. Når medlemmet groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når medlemmet gør sig skyldig i forhold, svarende til, hvad der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve eller opsige lejemålet.

5. Når medlemmet gentagne gange groft overtræder husordenen, jfr. § 13.

Bestyrelsen kan under alle omstændigheder tage sociale hensyn ved beslutning om eventuel eksklusion.

stk. 2: Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

stk. 3: Bestyrelsen kan ved betaling af forfaldne ydelser mere end 3 hverdage efter forfaldsdag fastsætte et strafgebyr herfor, dog maksimalt svarende til 4 gange leje-lovens bestemmelser.

Generalforsamling

§ 24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabs-årets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent og stemmetællere
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Regulering af beløb i henhold til § 4.
6. Indkomne forslag (bl.a. valg af 3 personer til gårdlavets bestyrelse, jf. § 29, stk. 6).
7. Valg af formand for bestyrelsen (hvis denne er på valg).
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af 2 suppleanter (første og anden suppleant).
10. Valg af administrator jf. § 14.
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
12. Eventuelt.

stk. 2: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt via e-mail med 14 dages varsel, der dog ved ekstra-ordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. For beboere, der er fritaget for digital post gælder, at indkaldelsen udsendes pr. almindelig post. Afsendelsestidspunktet er afgørende for, om indkaldelsen er sket rettidigt. Alternativt kan indkaldelse ske ved opslag i opgangene. 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 det tillige er udsendt mindst 4 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen sørger herfor.

stk. 3: Udover andelshaveren har administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaveren adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4: Hvert andelsbevis giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Skriftlig afstemning skal ske, når blot én stemmeberettiget forlanger det.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtaget når det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. stk. 2, eller beslutninger efter § 6, 1 om regulering af andelene. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2: Væsentlige beslutninger, det vil sige forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller påtrængende istandsættelsesarbejder eller salg af ejendom, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

stk. 3: Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne eventuelt hæfter solidarisk.

§ 27

Der tages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden eller (i formandens fravær) af næstformanden og udsendes til samtlige medlemmer.

Bestyrelsen

§ 28

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

§ 29

Bestyrelsen består af 7 medlemmer, så vidt muligt med 1 person fra hver opgang.

Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand, sekretær og kasserer.

Endvidere vælges 2 suppleanter (første og anden suppleant), der deltager i bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret. Hvis et eller to medlemmer forlader mødet under behandlingen, indtræder første respektive anden suppleanten med stemmeret.

stk. 2: Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan vælges én person fra hver husstand.

stk. 3: Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for to år af gangen. På den stiftende generalforsamling vælges eet eller to bestyrelsesmedlemmer dog kun for eet år. Bestyrelsessuppleanter vælges for eet år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

stk. 4: Fratræder et bestyrelsesmedlem i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen frem til næste ordinære generalforsamling. Reduceres antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden til mindre end 4, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem, sker for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

stk. 5: Indtil gyldigt valg finder sted, varetages den daglige ledelse af de resterende medlemmer af bestyrelsen i samarbejde med administrator subsidiært revisor.

stk. 6: Generalforsamlingen, subsidiært bestyrelsen, indstiller tre personer til at indtræde i gårdlavets bestyrelse (se § 24, pkt. 6).

stk. 7: Bestyrelsen ansætter og afskediger vicevært og varmemester i henhold til de af generalforsamlingen afstukne retningslinier. Se § 30 stk. 1 om habilitet.

stk. 8: Bestyrelsen vælger et bestyrelsesmedlem til Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

stk. 9: Bestyrelsen bemyndiges til uden generalforsamlingens godkendelse at foretage låneomlægning og omprioritering, hvis der er økonomiske fordele herved – enten lavere rente eller kortere løbetid. Forinden dette sker, skal foreningens pengeinstitut og administrator godkende omlægningen. Bemyndigelsen omfatter ikke tilladelse til ny låneoptagning alene med det formål at finansiere foreningens drift og vedligeholdelse. Lån med afdrag må ikke omlægges til afdragsfrie lån.

§ 30

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i afgørelsen af en sag, hvis han/hun selv eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har en lignende

tilknytning til, kan have væsentlig interesse i sagens afgørelse.

stk. 2: Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

stk. 3: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden så ofte, der findes anledning til det, eller når et medlem af bestyrelsen eller viceværten eller administrator begærer det. I så fald har viceværten, henholdsvis administrator ret til at deltage i bestyrelsesmødet.

stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 ud af de 7 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Ved stemmelighed er formandens, respektive næstformandens stemme afgørende. I øvrigt fremgår foreningens tegning af § 34.

Revision

§ 32

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen, jfr. § 24, stk. 11.

Regnskabsåret følger kalenderåret, altså fra 1. januar til 31. december. Første regnskabsår 2002 løber fra overtagelsen af ejendommen og året ud.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som denne finder af betydning for udførelsen af sit hverv. Revisor skal til brug for bestyrelsen føre revisionsprotokol, hvori denne skal anføre, hvilke revisionsarbejder der er udført, og hvilke mangler vedrørende bogholderi og regnskabsvæsen, der måtte være konstateret. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, om denne finder forretningsgangen betryggende.

Regnskab og revisionsprotokol skal underskrives af bestyrelsen og administrator.

§ 33

Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 25, stk. 2.

§ 34

Foreningen tegnes udadtil af formanden samt 1 bestyrelsesmedlem eller næstformand samt 2 bestyrelsesmedlemmer. Dette gælder også ved tinglysning af lån i ejendommen.

I den daglige drift og i forhold af ikke afgørende betydning, kan foreningen tegnes af formanden eller administrator hver for sig.

Opløsning

§ 35

Opløsningen 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.

--ooOoo--

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 18. april 2018 samt senere ordinære generalforsamling den 27. august 2020.

København, december 2023

Torben Klitgård
Bestyrelsesformand

Palle Kam Djursgård
Næstformand og Kasserer

Eva Severinsson
Sekretær

Mette Smidt Thastum

Thomas Gade Bjerregaard

Jens Bald

Anders Miki Bojesen

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.”

Torben Klitgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Strandøstergård

Serienummer: 56c8a5e9-d88d-4744-9c83-befd40a02ae1

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-01-17 06:36:46 UTC



Anders Miki Bojesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandøstergård

Serienummer: a70bcb5c-f058-44dc-a84e-22003ed31f97

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-01-17 07:41:46 UTC



Eva Britta Severinsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandøstergård

Serienummer: 8737d68f-5190-429e-944e-a490bee4933e

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-17 10:44:26 UTC



Palle Kam Djurgård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandøstergård

Serienummer: ba60df59-bc9a-4a82-a8aa-39c546008e39

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-17 17:53:20 UTC



Jens Bald

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandøstergård

Serienummer: 0001bb3a-f0ff-4fd6-9b02-3b2f126ad936

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-01-18 10:11:52 UTC



Thomas Gade Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandøstergård

Serienummer: 12ae1f46-e437-4a01-824c-acf75ade9207

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-01-23 08:04:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5P748-CWWGK-K5V7J-SJNK4-H507K-SCU4K

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**

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.”

Mette Smith Thastum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandøstergård

Serienummer: f9cf2348-c17b-4651-9052-53f65b5bed04

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-01-29 06:28:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5P748-CWWGK-K5V7J-SJNK4-H507K-SCU4K

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>**