

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dokhuset

Der blev afholdt generalforsamling på Holbæk Bibliotek, store sal, Nygade 9, 4300 Holbæk den 18/4 2024 kl. 18.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om montering af brandalarmer i p-kælder
- 5) Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 13.2, punkt C og D (forslag vedlagt)
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 15.2 (forslag vedlagt)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10.1-4, tilføjelse af ny § 10.5 samt ændring af § 20.1.E (forslag vedlagt)
 - d. Rettidigt indkommet forslag fra andelshaver Claus Halle (forslag vedlagt)
 - e. Rettidigt indkommet forslag fra andelshaver Claus Halle (forslag vedlagt)
 - f. Rettidigt indkommet forslag fra andelshaver Claus Halle (forslag vedlagt)
 - g. Rettidig indkommet forslag fra andelshaver Claus Halle (forslag vedlagt)

Forslagene 5 a-g kræver, at mindst 2/3 dele af samtlige mulige stemmer er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.
- 6) Valg

Bestyrelsen skal bestå af formand samt 2-3 bestyrelsesmedlemmer. Formanden vælges for 2 år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges ligeledes for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Formand, John Olsen er ikke på valg

Bestyrelsesmedlem, Steve Nielsen er ikke på valg

Næstformand, Nils Møller er på valg og modtager genvalg

Bestyrelsesmedlem, Edith Johannessen er på valg og modtager genvalg

Suppleant, Claus Jensen er ikke på valg

- 7) Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år.
John Olsen er på valg og modtager ikke genvalg
- 8) Valg af administrator
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration
- 9) Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
- 10) Eventuelt
 - a. Afholdelse af næste ordinære generalforsamling bliver torsdag den 10. april 2025 kl. 18.00.

Ad 1. Formand John Olsen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. På bestyrelsens forslag blev administrator Christina Hegner fra Real Administration valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret i alt 26 ud af 29 andele.

Ad 2. Dirigenten gav herefter ordet til formanden, som aflagde bestyrelsens beretning.

Carsten Norsk Olsen oplyste, at der har været lidt udfordringer med ladestanderne, men at nu virker det, som det skal.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad. 3. Statsaut. revisor Kenneth Brøndum gennemgik foreningens årsrapport for 2023.

Der blev på ordinær generalforsamling 2023 godkendt en hensættelse til kursudsving på kr. 7.500.000. Det blev oplyst, at der i årsrapporten for 2023 er taget kr. 2.000.000 af denne hensættelse for at afværge et fald i andelskronen.

Der blev stillet og besvaret spørgsmål.

Årsrapporten for 2023, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering af den 22.06.2020 og med en værdi pr. indskudt andelskrone på kr. 2,538, blev herefter enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger er endvidere forelagt generalforsamlingen.

Ad. 4. Administrator gennemgik herefter budgettet for 2024.

Der blev stillet og besvaret flere spørgsmål og der var en længere drøftelse om bestyrelsens forslag vedrørende installering af brandalarmer i p-kælderen og lydgivere i opgangene. Der blev udtrykt bekymring for, at andelshaverne ikke er informeret om hvorledes man skal forholde sig ved brand og hvordan man kommer ud af bygningen. Formanden oplyste, at en arbejdsgruppe vil udarbejde en beredskabsplan med instrukser til andelshaverne i tilfælde af brand.

Budgettet for 2024, indeholdende uforandret boligafgift, blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev godkendt med 2 stemmer i mod.

Ad. 5.

a. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes §13.2, punkt C og D.

Der blev stillet og besvaret spørgsmål, hvorefter forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 16
NEJ: 8
Blank: 2

For vedtagelse af forslaget krævede det mindst 18 stemmer for. Forslaget blev således **ikke vedtaget**.

b. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes §15.2.

Der var ingen spørgsmål hertil og forslaget blev således sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

c. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes §10, stk. 1-4, tilføjelse af ny §10.5 samt ændring af §20, stk. 1 pkt. E.

På baggrund af en uventet Højesterets dom har ABF anbefalet vedtægtsændringer, således at andelsboligforeninger sikrer sig bedst muligt ved ombygninger/istandsættelsesarbejder udført af en andelshaver eller dennes håndværker.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

d. Andelshaver Claus Halle fremlagde sit forslag om ændring af vedtægternes §13, stk.1.

Der var en længere drøftelse af forslaget, hvor formanden og administrator bidrog med oplysninger om hvordan et andelssalg i foreningen foregår i praksis.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 4
NEJ: 22
Blank: 0

Forslaget blev således **ikke vedtaget**.

- e. Andelshaver Claus Halle fremlagde sit forslag om ændring af vedtægternes §22, stk. 2 punkt 4.

Der var en drøftelse omkring andelshavernes adgang til foreningens vedligeholdelsesplan. Forslagsstilleren ønsker vedligeholdelsesplanen forelagt generalforsamlingen hvert år. Formanden oplyste, at bestyrelsen evaluerer vedligeholdelsesplanen hvert år og medtager de vedligeholdelsesarbejder bestyrelsen vurderer for påkrævet på generalforsamlingen.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 4
NEJ: 20
Blank: 2

Forslaget blev således **ikke vedtaget**.

- f. Andelshaver Claus Halle fremlagde sit forslag om ændring af vedtægternes §27, stk. 2.

Der var en længere drøftelse af forslaget, hvor der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger. Forslagsstilleren mener, at man ved vedtægtsændringen sikre en rotation blandt andelshaverne, så det ikke er de samme personer der sidder som formand og bestyrelsesmedlemmer i mange år. Flere mente dog, at det ikke vil gavne noget, at tvinge andelshavere, som ikke har lyst, ind i bestyrelsen, og dermed fratage muligheden for dem som gerne vil bestyrelsesarbejde.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 2
NEJ: 23
Blank: 1

Forslaget blev således **ikke vedtaget**.

- g. Andelshaver Claus Halle ønskede ingen nærmere drøftelse af sit forslag om ændring af vedtægternes §27, stk. 3.

Forslaget blev derfor sat til afstemning ved håndsoprækning:

JA: 2
NEJ: 24
Blank: 0

Forslaget blev således **ikke vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med de ændringer der blev vedtaget, er udsendt til andelshaverne samtidig med nærværende referat.

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Næstformand Nils Møller og bestyrelsesmedlem Edith Johannessen blev begge genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand John Olsen (på valg i 2025)

Næstformand Nils Møller (på valg i 2026)

Bestyrelsesmedlem Steve Nielsen (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Edith Johannessen (på valg i 2026)

Suppleant Claus Jensen (på valg i 2025)

Ad. 7. Valg af 1-2 medlemmer til Havnefronten for 1 år

John Olsen ønskede ikke genvalg, men reklamerede for vigtigheden af, at A/B Dokhuset er repræsenteret i Havnefronten.

Janne Helmer blev herefter valgt som foreningens repræsentant i Havnefronten.

Ad. 8. Real Administration A/S blev genvalgt

Ad. 9. Beierholm blev genvalgt.

Ad. 10. Eventuelt.

a. Afholdelse af næste års generalforsamling er torsdag den 10. april 2025 kl. 18.00.

Henning Thomsen spurgte ind til planer for fjernvarme og mindede om, at gaspriserne jo er faldet igen. Formanden oplyste, at fjernvarme kan risikere først at komme til området i år 2030, og dette kun hvis der er 70 % tilslutning.

Formanden takkede af for i aften og oplyste, at der vil blive afholdt sommerfest i fællesskab med E/F Vejerhuset den 26. maj 2024 samt fejring af foreningens 20 års jubilæum i december 2024. Invitationer med tilmeldinger vil blive udsendt til andelshaverne.

Derudover lød der også en stor tak til revisor Kenneth Brøndum og administrator Christina Hegner for det gode samarbejde.

Der var ikke yderligere punkter til eventuelt og generalforsamlingen blev hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.



En del af Havnefronten i Holbæk

Dato: 18-04-2024

Ordinær Generalforsamling 2024

Beretningen for året 2022/23.

Bestyrelsen

Jeg vil først takke den siddende bestyrelse for det store arbejde, der er præsteret i 2023/24.

Tak til vores ægtefæller, der som sædvanligt har givet en hånd med ved møderne og til f.eks.

Sommerfest og Julekomsammen, der begge var godt besøgt.

En særlig tak til de fra bestyrelsen, der har sørget for at flytte affaldscontainere, så der altid er plads til affaldet.

Beretningen

Det har været et forholdsvis roligt år i foreningen, og det går godt både økonomisk og med den daglige drift.

Der er afholdt 10 bestyrelsesmøder + adskillige arbejds møder med håndværkere m.m.

Der er holdt kvartalsmøder med Vejerhuset og Havnefronten – 8 i alt.

Der er udsendt 10 mail-info i bestyrelsesåret, hvilket er med til at gøre bestyrelsens arbejde mere transparent.

Årsagen til at det går godt er blandt andet bestyrelsens visionære tilgang til vedligeholdelse og styring af økonomien på flere niveauer:

Den månedlige gennemgang.

Inden hvert bestyrelsesmøde gennemgår et bestyrelsesmedlem bygningen og udenomsarealerne efter fastlagt skema.

To do listen over årets forløb.

Ved hvert bestyrelsesmøde gennemgås "årets gang" med månedens faste opgaver.

Bestyrelsen har deltaget i flere møder/seminarer afholdt af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) og i Min Boligforening (Andels- og ejerboligforeninger).

Disse tiltag fremmer bestyrelsesarbejdet og giver nye idéer, der så danner baggrund for "Rettidig omhu".

I 2018 fik bestyrelsen lavet et byggeteknisk eftersyn af Dokhuset med tilhørende vedligeholdelsesplan.

Da nuværende bestyrelse overtog i 2018 var huset lidt træt.

Vedligeholdelsesplanen fra 2018 blev udvidet til 15-års vedligeholdelsesplanen, som har kørt siden.

Planen er et åbent dokument, der ajourføres løbende og indgår i økonomimødet med administrator før generalforsamlingen.

Vurderingsstyrelsen har den 08-03-2024 meddelt Administrator, at den foreløbige vurdering af grundværdien er ændret fra

Kr. 53.373.000 til Kr. 36.575.000

Ladestanderne.

Det lykkedes bestyrelsen ved ekstra ansøgning at få et tilskud på kr. 54.000 i forbindelse med etableringen af basisanlægget til ladestanderne.

Foreningens sammenkomster Sommer og Jul 2023 styrker det sociale netværk – der er plads til flere.

Vi har i det forgangne år sagt farvel til
Palle Holm Jensen, der flyttede på plejehjem
og
Jan-Åke Helleskog, der døde i 2023
og
Nina Jensen, der døde i 2023

Vi har sagt velkommen til
Gitte Lund og Søren Schmidt, der er flyttet ind i nr. 2, 2. tv.
og
Marianne von Essen Lilja og Viggo Hansen, der er flyttet ind i nr. 4, 3. th.
og
Lotte og John Christensen, der er flyttet ind i nr. 4, 1. th.

Fællesarealet

Vores nuværende gartner holder fællesarealet til begge foreningers tilfredshed.
Minigolfbanerne klarer en sæson mere.

El-biler og ladestandere

Serviceringen af ladestandere og basisanlæg er overgået til Multitech, som er vores ”hus” el-installatør.

Ved samme lejlighed har Multitech givet et tilbud på ladestandere på ca. kr. 17.500,00

Carsten N. Olsen” ladestanderforeningen” meddeler, at økonomien kører efter planen. Der er hverken over- eller underskud.

Der har dog i marts måned været et problem med manglende strøm til laderne. ABB og installatøren har løst udfordringen.

Fjernvarmen forventes fremført til havnefronten inden 2030. Det vides ikke hvad tilslutningsprisen bliver pr. andel og ej heller hvilken varmekilde, som benyttes. Bestyrelsen følger udviklingen.

Realkreditlån. Et af vores lån med en Restgæld pr. 01.01.2023 på kr. **24.373.000,00** skal omlægges i 2028. Det kan betyde en stigning i boligafgiften afhængigt af, hvordan renten er til den tid. Bestyrelsen følger udviklingen.

Salg af foreningens boliger går ganske udmærket. Med den ændrede fremgangsmåde bliver handelen hurtigere og nemmere. Det kræver et par justeringer i vedtægterne. Det kommer vi til senere.

Stormen Pia i december 2023 satte igen fokus på vores beredskab og opstigende vand via kloakkerne.

De 4 foreninger Pakhuset, Dokhuset, Vejerhuset og Ankerhusene er i dialog med kommunen og Fors.

Det kan betyde, at Dokhuset og Vejerhuset måske skal installere en højt vandlukker i fællesskab.

Bestyrelsen har meldt foreningen ind i ABF.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er en uafhængig landsdækkende interesseorganisation, som har til formål at varetage private andelsboligforeningers interesser. Der er budgetteret med indmeldingen.

Håndlisterne er blevet olieret hvert forår. Det har ikke haft den ønskede virkning. Vedligeholdelsen skal foretages 2 – 3 gange årligt og det er nu lagt ud til den enkelte andelshaver.

Brandsikkerhed – varslings i P-kælderen

Bestyrelsen ønsker at udvide brandsikkerheden ved installering af et internt varslingsanlæg for P-kælderen. (Eventuelt i samarbejde med Vejerhuset)

Udgiften er ca. kr. 35.000, hvilket er medtaget i budgettet.

Anlægget består af 12 brandmeldere og 3 lyd givere. Sidstnævnte placeres med én i hver opgang. Desuden et betjeningspanel.

En rotte har været på besøg og er set i både Dokhuset og Vejerhuset. Kommunens rottefænger blev tilkaldt og rotten er ikke set siden.

Husk at tilmelde jer **opmærksomhedslisten**, så I kan få en hilsen på de runde fødselsdage og bryllupsdage. Læs nærmere i husordenen.

Bestyrelsen vil i det kommende bestyrelsessår have fokus på:

- Højt vandlukker og olieudskillere
- Fjernvarme
- Adgangssystem til porten
- Elevatorer
- Justering af emhætter
- Justering af ventilatorer på taget

John Olsen
Bestyrelsesformand

Forslag 5 a

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 13, stk. 2, punkt C og D.

§ 13.2 ændres fra

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

C) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig, der er/vil blive ledig samt overdragelsessummen for boligen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver

§ 13.2 ændres til

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

C) Eksterne ansøgere til en bolig i foreningen anføres på en interesseliste, hvor der er fokus på blandt andet fælles aktiviteter, deltagelse i bestyrelsesarbejde og vedtægter & husordenen. Bestyrelsen gennemfører et interview med interessenter før de tilføjes interesselisten. Ved kommende salg af andelsbolig i Dokhuset vil op til 3 interessenter blive tilbudt lejligheden. Der meddeles tidspunkt for besigtigelse af lejligheden, og derefter er det "først til mølle" princippet.

D) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig, der er/vil blive ledig samt overdragelsessummen for boligen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.

Forslag 5 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 15.2

§ 15.2 ændres fra

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.

§ 15.2 ændres til

Overdragelsesaftalen skal udarbejdes af administrator på standardformular. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Foreningen/ administrator kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.

Forslag 5 c

Med baggrund i, at Højesteret har afsagt en uventet afgørelse jfr. 33624/2022-HJR om at lejelovens ansvarsbestemmelser ikke anvendes analogt på andelsboligforhold, ser A/B Dokhusets bestyrelse sig nødsaget til at ændre vedtægterne om emnet. Ændringerne sker jfr. ABF.s standard dokument om samme.

Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af nuværende § 10, stk. 1 – 4 samt tilføjelse af ny § 10.5. Derudover stiller bestyrelsen forslag om ændring af nuværende § 20, stk. 1 pkt. E.

§ 10.1-4 ændres fra

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod forandringen efter stk. 3, hvilket skal ske inden 2 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder eventuel altan, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende på boligernes arkitektoniske udtryk, eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

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

(10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller anden tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 10.1-4 ændres til samt tilføjelse af ny § 10.5:

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod forandringen efter stk. 3, hvilket skal ske inden 2 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, herunder eventuel altan, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende på boligernes arkitektoniske udtryk, eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan desuden betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.4) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

(10.5) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 20, stk. 1, pkt. E ændres fra:

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

§ 20, stk. 1, pkt. E ændres til:

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet, eller foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 4, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Forslag 5 D

Forslag til vedtægtsændringer i § 13 Overdragelse

§13 stk. 1 Ændres fra:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

§13 stk. 1 Ændres til:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Bestyrelsen kan kun nægte en ny andelshaver adgang til foreningen, hvis

1. handlen ikke overholder/følger lovgivningens retningslinjer for området og foreningens vedtægter.
2. afregning/opkrævning for løsøre i forbindelse med handlen overstiger en af bestyrelsen skønnet værdi også selv om handelspartnerne er enige om prisfastsættelsen.
3. den kommende andelshaver ikke på rimelig vis kan dokumentere/anskueliggøre en rimelig løbende månedsindkomst, som kan dække omkostningerne til husleje incl. acontoindbetalinger til forbrugsafgifter m.v. og samtidig efterlade en rimeligt rådighedsbeløb til de daglige fornødenheder. (Lovgivningen giver i dag ikke adgang til boligsikring for andelshavere, med mindre boligsikringen optages som lån i andelen)
4. den kommende andelshaver giver bestyrelsen anledning til at tro, at vedkommende ikke vil følge foreningens regler og vedtægter.

Forslag 5 E

Forslag til vedtægtsændringer i § 22 Generalforsamling

§ 22 stk. 2 punkt 4 Ændres fra:

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

§ 22 stk. 2 punkt 4 Ændres til:

Fremlæggelse af ajourført og opdateret vedligeholdelsesplan til godkendelse og beslutning om eventuel yderligere ændringer i den fremlagte vedligeholdelsesplan.

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Forslag 5 F

Forslag til vedtægtsændring i § 27 Bestyrelsesmedlemmer

§ 27 stk. 2 Ændres fra:

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

§ 27 stk.2 Ændres til:

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

En andelshaver kan maksimalt være formand for foreningen i 6 år. Efter endt formandskab skal vedkommende afgå som formand og samtidig udtræde af bestyrelsen.

En tidligere formand kan først indtræde i bestyrelsesarbejdet igen efter et fravær fra bestyrelsen på minimum 6 år og så kun deltage som menigt medlem af bestyrelsen.

Dette for at sikre en løbende udvikling og nytænkning i bestyrelsens arbejde og for samtidig at sikre en bedre forståelse i foreningen for bestyrelsens arbejde til den samlede forenings bedste.

Forslag 5 G

Forslag til vedtægtsændring i § 27 Bestyrelsesmedlemmer

§ 27 stk. 3 Ændres fra:

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

§ 27 stk.2 Ændres til:

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

En andelshaver kan maksimalt være medlem af bestyrelsen i 12 år.

Dette for at sikre en løbende udvikling og nytænkning i bestyrelsens arbejde og for samtidig at sikre en bedre forståelse i foreningen for bestyrelsens arbejde til den samlede forenings bedste.

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-29 07:34:21 UTC



Nils Henrik Møller

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 7a3d104a-46e5-4fb5-b1ce-ec946ad6fb71

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-29 08:55:35 UTC



Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bb0ca90-e250-4670-b75d-6ea120ecfd77

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-04-29 10:12:30 UTC



John Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6c80dfd0-23d6-4792-b2a6-19c699784dd5

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-30 10:41:04 UTC



Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 414c8ee5-0c7d-4500-acd0-65f5a1257b49

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-30 16:04:58 UTC



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**