

Vedtægter

Andelsboligforeningen Strandgården I

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL § 1

- Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Strandgården I.
Foreningens navn er Solrød Kommune.

MÅLSÆTNING § 2

- Stk. 1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. Nr. 14ft, der er en del af matr. Nr. 14dh Jersie By.

MEDLEMMER § 3

- Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der i forbindelse med optagelsen, som medlem overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom.
Medlemskabet kan kun vedrøre den bolig, brugsretten omfatter.
- Stk. 2 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 § 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, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- Stk. 3 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

INDSKUD

§ 4

- Stk. 1 Andelen udgør det beløb, der fremgår af andelsbeviset plus et tillægsbeløb således at andel plus tillægsbeløbet svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og bolig.
- Stk. 2 Andelsbeløbet skal indbetales kontant til bestyrelsen eller foreningens administrator.

HÆFTELSE

§ 5

- Stk. 1 Medlemmerne hæfter alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. Dog stk. 2.
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på en generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, herefter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og prorate efter deres andel i formuen såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3 Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og 2 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

FORMUE

§ 6

- Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13 - § 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloens § 6b.
- Stk. 3 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 til 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 erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

BOLIGAFTALE

§ 7

- Stk. 1 Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2 Indtil generalforsamling vedtaget andet, anvendes den nuværende boligaftale.

DIGITAL KOMMUNIKATION § 8

Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, med mindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv. til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, nåde pr. post og digitalt endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Stk. 2 Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, er andelshaveren forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.

Stk. 3 Foreningen er uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser med almindeligt brev.

Stk. 4 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

BOLIGAFGIFT § 9

Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 2 Foreningens fællesudgifter fordelen i 36 lige store dele med undtagelse af kreditforeningsydelse, som fordeles i forhold til formueandelen samt forsikringer, som fordeles efter m2.

Fordelingsnøgle:

Type A	18 stk.	á 68,5 m2	2,619048%
Type B	18 stk.	Á 85 m2	2,936510%

Stk. 3 Alle andelshavere indbetaler boligafgift via P.B.S. eller P.T.G.

Stk. 4 I tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens medlemmer er uden indflydelse på størrelsen af, er bestyrelsen bemyndiget til at forøge boligafgiften, med de hertil nødvendige beløb indtil næste generalforsamling måtte fastsætte boligafgiftens størrelse.

VEDLIGEHOULDESESPLIGT

§ 10

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til, at foretage vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddøre og terrassedøre samt vinduer.
- En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, trapper, køkkenborde og sanitet.
- En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 Vedligeholdelsespligten gælder også renholdelse og vedligeholdelse af det til boligen hørende haveareal, der henvises til deklaration på matr. Nr. 14 dh Jersie By, Jersie og udstykke de parceller § 9 stk. 1.
- Vedligeholdelsespligten samt udskiftningspligten gælder også boligens hårde hvidevarer bestående af:
- El-komfur, BBC Blomber type EK1124 W, eller
- Voss tupe 45420, Emhætte,
- Fabrikat ELIKA
- Køle-/fryseskab ASTLAS type 306
- Boligerne skal forefindes med hårde hvidevarer, som ved fraflytning vil blive vurderes af foreningens syns- og skønsmand. De hårde hvidevarer må ikke være af ringere typer end de ovennævnte, som er det boligerne fra starten var udstyret med.
- Afskrivninger af de hårde hvidevarer sker over 10 år.
- Stk. 3 Vedligeholdelsespligten gælder også eftersyn af kugleventiler til varmeveksler og lukkehaner i teknikskabet, mindst en gang månedlig.
- Såfremt en andelshaver forsømmer dette og kugleventilerne ikke findes i orden ved håndværkerbesøg eller fraflytning grundet tilkalkning, kommer andelshaveren til at betale regningen for reparation af disse.
- Stk. 3a Bestyrelsens indkalder fremover alle andelshavere til arbejde på fællesarealet 2 gange årligt. De, der ikke kan eller vil deltage i fællesarbejdet pålægges p.t. at betale 300 kr. pr. gang. Beløbet bliver brugt til fællesspisning, samt øl og vand til de fremmødte. Et eventuelt overskud vil blive brugt til indkøb af planter og træer til fællesarealet.
- Stk. 4 Andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligt for alle varmerør i jorden; fra boilerrum til husgavlene og herfra videre til radiatorerne i den enkelte bolig.
- Andelsboligforeningen har udvendig vedligeholdelsespligt for alt andet indenfor matr. Nr. 14 ft.
- Stk. 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Er den krævende

vedligeholdelse ikke udført inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsel, jfr. § 21.,

- Stk. 6 Vedtages det på en Generalforsamling, at iværksætte forbedringer på ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

FORBEDRINGER

§ 11

- Stk. 1** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Stk. 2** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3** Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1 og stk. 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4** Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere 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.
- Stk. 5** Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6** 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.
- Stk. 7** Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, 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. § 22.
- Stk. 8** 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.

- Stk. 9 Andelshavere er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligernes ydre, redskabsskure eller carporte, med mindre bestyrelsen skriftligt har godkendt det.

UDLEJNING M.V.

§ 12

- Stk. 1 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre medlemmer af sin husstand, men mindre denne er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- Stk. 2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens accept, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højest to år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset at der måtte være særlige forhold, der gør sig gældende som f.eks. svigtende salg.
- Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for fremlejemålet.
- Stk. 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan kun tillades af bestyrelsen på de i vedtægternes fastsatte betingelser i stk. 1 og stk. 2.

HUSORDEN

§ 13

- Stk. 1 Generalforsamlingen har fastsat regler for husorden, herunder regler for husdyrhold. Disse regler må dog ikke omgå A/B Foreningens regler.
- Andelshaverne er altid berettiget til at holde husdyr i rimeligt omfang, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de omkringboende.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN

§ 14

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 19 og § 21:
- Til den, der er indstillet af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, samt til en søster eller broder, ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Overdragelse til andre kan dog ske, såfremt medlemmet forinden overdragelsen ved uigenkaldeligt testamente, har indsat det nye medlem som arving til en væsentlig del (min 50%) af sin formue.

- b. Andelshavere fra foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver. Barn af andelshavere, der er indtegnet på samme venteliste hos bestyrelsen.
- c. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. I alle tilfælde skal indtegnede personer mindst en gang hvert år skriftligt bekræfte, at de ønsker at blive stående på ventelisten, idet de ellers slettes fra listen. Indtegningen koster 250 kr. årligt.
- d. Andre, der er indstillet af den fraflyttende andelshaver.

Foreningen har ingen pligt til at oprette den i stk. 2, punkt b) og stk. 2 punkt c) nævnte venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver højst en måned efter begæringen er fremsat. Ventelister betragtes kun som oprettet, såfremt der er indskrevet ekspektanter til den ledigblevne boligtype.

OVERDRAGELSESSUM

§ 15

- Stk. 1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15, stk. 4.
Bestyrelsen kan kun godkende en pris og et beløb opgjort efter § 15 stk. 5 og 6.
- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling.
Generalforsamlingens prisansættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat højere pris.
Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.
- Stk. 2 Ved overdragelse af andel må prisen således ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, evt. forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge i overensstemmelse med gældende og kommende lovgivning.
- Stk. 3 Værdien af forbedringer, jfr. § 15, stk. 2 ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag for slitage på grund af alder og skal mindske udgøre 10% pr. år fra anskaffelsestidspunktet. For forbedringer i haveareal gælder 25% reglen.
- Stk. 4 Såfremt der samtidig skal overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget herfor sættes til værdien i fri handel.
Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- Stk. 5 Bestyrelsen fastsætter ved en skønsmand, der skal være bekendt med andelsforhold, prisen for forbedringer, inventar og løsøre, på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.
- Stk. 6 Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen, indkalde den pågældende andelshaver og bestyrelse, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver, som bestyrelse. Skønsmandens honorar pålægges den fraflyttende andelshaver.

FREM GANGSMÅDEN

§ 16

- Stk. 1 Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt seneste årsregnskab og budget, en opstilling over købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer samt inventar. Sælgeren skal endvidere, inden aftalens indgåelse skriftlig gøre køberen bekendt med indholdet af andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- Stk. 2 En andelshaver der sælger sin bolig til overtagelse den 1.ste i en måned fraflytter boligen den 15. i måneden for og betaler fuld boligafgift for måneden, såfremt vurderingsrapporten, jfr. § 15, stk. 5 & 6 fremstiller boligen i en sådan misligholdt tilstand at det nødvendiggør håndværkere.
- Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdragelser og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, Udgiften til udarbejdelse af lovligt nøgleoplysningsskema, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators arbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.
- Stk. 3 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne.
- Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 4 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshaver, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- Stk. 6 Snarest muligt efter erhververens 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. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger seneste 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved døm eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

GARANTI

§ 17

- Stk. 1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven 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 § 22 om eksklusion, påkrav til låntager om berigtigelse af restance tillagt omkostninger, inden en angiven frist på mindst 4 dage.
- Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen på 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 og med tillæg af rente af de nævnte beløb.
- Stk. 3 Såfremt der er afgivet garanti i henhold til ovenstående, bør det fremgå af årsregnskabet.
- Stk. 4 En andelshaver er uden fraflytning berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst to har boet sammen med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, og en eventuel nægtelse begrundes skriftligt.

UBENYTTTEDE BOLIGER

§ 18

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke, inden tre måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller en overdragelse 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 som anført i § 15.

DØDSFALD

§ 19

- Stk. 1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der til fortrinsret i nævnte rækkefølge.
- Stk. 2 A Samlever, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i mindst 6 måneder.
- Stk. 2 B Andre personer, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i mindst 6 måneder.
- Stk. 2 C Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- Stk. 2 D Personer, som den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse til de efter forudgående stykkers berettigede personer finder §§ 15 – 16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en, af de forudgående stykker, berettigede personer findes §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen.
- Stk. 4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måneder, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 20

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet 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 det seneste år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3 Ved ægtefælles/registreret partners forsættelse af medlemskab og beboelse af boligen, skal begge ægtefælles/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 20 stk. 2 finder §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

OPSIGELSE

§ 21

- Stk. 1 Andelshavere kan ikke opsige deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i § 14 - § 20 om overførsel af andelen.

EKSKLUSION

§ 22

- Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør:
- Når et medlem ikke betaler afdrag på lån til indskud, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
 - Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der er vedtaget på en generalforsamling og medlemmet ikke berigtiger restancen senest 3 dage efter at skriftligt krav er kommet frem til medlemmer.
 - Skriftligt påkrav i henhold til stk. 1, punkt a. og stk. 1 punkt b, koster 100 kr. plus rentetab.
 - Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.
 - Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - Når et medlem går sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 - Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7.

- Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der disponeres efter § 14, stk. 3 og § 23.

LEDIGE BOLIGER

§ 23

- Stk. 1 Såfremt der ikke er kandidater til at overtage en andel og bolig afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelen og boliger.

GENERALFORSAMLING

§ 24

- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 mdr. efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetningsamt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Indkomne forslag.
 6. Valg af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer på de lige år.
 7. Valg af øvrige bestyrelse på de ulige år.
 8. Valg af administrator på de lige år.
 9. Valg af revisor, statsaut. Eller reg. Revisor.
 10. Eventuelt
- Stk. 2 A Vedr.: Stk. 2. *8 kan generalforsamlingen vælge en advokat som administrator, at forestå foreningens almindelige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen træffer i så fald nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen/bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator.
- Stk. 2 B Såfremt der ikke finder valg sted under *8 kan bestyrelsen vælge helt eller delvis at overlade bogføring, opkrævning af boligafgift og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til pengeinstitut eller/et statsautoriseret eller registeret revisionsfirma/eller et regnskabs- og

bogføringsfirma. I så tilfælde skal alle regninger/kontoudtog gå gennem formanden/eller et bestyrelsesmedlem, så længe foreningen er selvadministrerende skal der være tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

- Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsen, $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

INDKALDELSE M.V.

§ 25

- Stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage, jf. dog § 8.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller lignende senest 4 dage før er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 4 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller samlever. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Hver andel giver kun en stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, samt til en andelshaver, som opfylder betingelserne som fuldgældigt medlem af samme forening. En andelshaver, kan kun anvende en fuldmagt. Bestyrelsen må modtage og benytte flere fuldmagter.

FLERTAL

§ 26

- Stk. 1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af foreningens medlemmer være til stede.
- Stk. 2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansieringer kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25% eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst $\frac{2}{3}$ af samtlige mulighed stemmer er repræsenteret, og med et stemmeflertal på mindst $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer. Er ikke mindst $\frac{2}{3}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen. Men der opnås et stemmeflertal for forslaget på mindst $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages endeligt ved et stemmeflertal på mindste $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- Stk. 3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- Stk. 4 Beslutning i henhold til den for området gældende deklaration § kan alene vedtaget på en ordinær generalforsamling, når mindst 2/3 af de stemmeberettigede stemmer har stemt for vedtagelsen.
- Stk. 5 Hel eller delvis ændring af § 6, stk. 1 kan kun ske, hvis alle medlemmer er enige.

BESTYRELSEN

§ 27

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 2 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær.
- Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter.
- Stk. 3 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disse myndige husstandsmedlemmer, men der kan kun vælges en fra hver husstand.
- Stk. 4 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Suppleanter for 1 år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 5 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

MØDER

§ 28

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Sekretæren fører protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollens håndskrevne referat godkendes og underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der deltager i mødet. Denne protokol må først destrueres, når underskriverne på førstkommende møde har underskrevet en tilsvarende maskinskrevet protokol.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsens selv sin forretningsorden.

BESTYRELSESMEDLEMMER

§ 29

- Stk. 1 Bestyrelsesmøderne fastsættes fra den ene gang til den anden, eller når anledning kræver det, 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.
- Stk. 3 Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i hans fravær, næstformandens stemme udslaget.

TEGNINGSRET

§ 30

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

REGNSKAB OG REVISION

§ 31

- Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
- Regnskabsåret er kalenderåret.
- Stk. 2 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol.
- Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 3 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

ÅRSREGNSKAB

§ 32

- Stk. 1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

OPLØSNING

§ 33

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation foreslås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver, betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til andelenes størrelse.

VEDTAGELSE

§ 34

- Stk. 1 I det omfang andet ikke følger af nærværende vedtægter, skal de til enhver tid gældende standardvedtægter vedrørende nybyggede private andelsboliger, udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (A.B.F.) være gældende

ÆNDRINGER

§ 35

- Stk. 1 Ændringer vedtaget:

På generalforsamlingen den 21. april 94, vedrørende § 16 og tilføjelse til § 10, stk. 1.

På generalforsamlingen den 16. april 96, vedrørende § 4 stk. 3, § 15 stk. 6 samt hele § 16 og § 25 stk. 5.

På generalforsamlingen den 29. april 97 vedrørende § 9, stk. 2.

På generalforsamlingen den 28. april 98, vedrørende justeringer af foreningens vedtægter i forbindelse med eftersyn hos ABF.

På generalforsamlingen den 30. marts 99, vedrørende § 9, stk. 3a og § 14, stk. 1.

På generalforsamlingen den 12. april 2005 vedrørende de nye regler om pant og udlæg, § 6, stk. 2 og stk. 3, § 15, stk. og stk. 3, § 16 stk. 1-4 og 7 udgår § 16, stik 5 bliver herefter stk. 1.

På generalforsamlingen den 13.04.2010 vedr. vedtægtsændringer §, stk. 2 og tidligere § 3, stk. 2 ændres til § 3 stk. 3, samt ændringer i § 6, stk. 3 samt ændringer i § 15, stk. 6 samt ændringer § 18, stk. 3 samt ændringer i § 19 med nyt stk. 3

På generalforsamlingen 30.04.2018 med indsættelse af ny § 8 om digital post, tidligere § 8 bliver § 9 og fortløbende. Tilføjelse til vedtægternes § 24 (nu § 25) stk. 1.

På generalforsamlingen den 7. maj 2024 vedtægtsændringer vedtaget § 11, § 12, nyt stk. 3, § 14, stk. 2,C og § 22 tilføjelse ny h.

- Stk. 2 Vedtægterne er en del af en boligmappe, der skal forefindes i enhver andelsbolig. Ved bortkomst betales der 200 kr. for en by boligmappe.

Underskrevet elektronisk af bestyrelsen og dirigenten efter GF 7. maj 2024

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.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-07-15 08:17:01 UTC



Linda Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66cb9e0c-012e-4514-8a0f-a44b2c054720

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-15 12:57:18 UTC



Charlotte Sejdenfaden Bagge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: ac33bfcc-dd0f-449d-96bf-5704501a120f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-16 07:04:57 UTC



Hanne Viola Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: 8b45843e-7d08-4417-9040-d9bc5a89c6b3

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-17 09:27:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8C00D-YZ026-Y73AT-ZJCNG-IJSKE-YISFA

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>**