

## Vedtægter for Andelsboligforeningen A/B Strandgården II

### NAVN og HJEMSTED

#### § 1

- Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Strandgården II.  
Foreningen hjemsted er Solrød Kommune.

### FORMÅL

#### § 2

- Stk. 1. Foreningens formål er, at eje og administrere ejendommen matr. nr. 14 fx, der er en del af matr. nr. 14 dh 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 juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 andelsforeningens 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, hver der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen sker på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- Stk. 3. Hver andelshaver må ikke eje mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til, at bebo denne bolig medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

### INDSKUD

#### § 4

- Stk. 1. Andelen udgør det beløb, der er vedtaget på sidste afholdte generalforsamling, således, at andel 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. Andelshaverne hæfter alene med deres andel for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2. En fratrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## FORMUE

### § 6

- Stk. 1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. De beløb der henstår i banken øremærket samt de obligationer, der er indkøbt som øremærket til forskellige formål, er **ikke** at regne for den del af foreningens formue.
- 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 andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 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 andelsboligforeningslovens § 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. Dette skal foreligge ved salg eller overdragelse. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## BOLIGAFTGIFT

### § 7

- 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 boligens indbyrdes værdi.
- Stk. 2. Foreningens fællesudgifter fordeles i 41 lige store dele med undtagelse af *kreditforeningsydelsen*, som fordeles i forhold til det ordinære kreditforeningslån samt forsikringen, som fordeles efter m<sup>2</sup>.
- Fordelingsnøgle:
- |                           |          |
|---------------------------|----------|
| Type A 70 m <sup>2</sup>  | 70/3646  |
| Type B 95 m <sup>2</sup>  | 95/3646  |
| Type C 114 m <sup>2</sup> | 114/3646 |
- Stk. 3. Alle andelshavere indbetaler boligafgift via PBS eller PIG.
- Stk. 4. I tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens andelshavere er uden indflydelse på størrelsen af, er bestyrelsen bemyndiget til at forøge boligafgiften med de hertil nødvendige beløb, til næste generalforsamling måtte fastsætte boligafgiftens størrelse.

## VEDLIGELSESHOLDELSPLIGT

### § 8

Stk. 1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. Som specifikation af andelshaverens/foreningens vedligeholdelsesforpligtelse udarbejder bestyrelsen et bilag til nærværende vedtægter, som vedtages af generalforsamlingen – se Bilag 1.

## FORANDRINGER

### § 9

- Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Enhver forandring skal (inden den bringes til udførelse) skriftligt anmeldes og skriftligt godkendes af bestyrelsen. En evt. nægtet godkendelse kan altid indbringes for førstkommende generalforsamling.
- Stk. 2 Andelshavere er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, redskabsskure eller carporte, medmindre bestyrelsen skriftligt har godkendt det.
- Stk. 3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre forskrifter.
- Stk. 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse eller tilladelse fra offentlig myndighed kræves, skal tilladelse forevises bestyrelsen, inden arbejdets start.

## FREMLEJE

### § 10

- Stk. 1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil, efter stk. 2 og stk. 3.
- Stk. 2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, 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 højst 2 år. Fremleje kan således ikke tilladelse efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejeren og betingelserne for fremlejemålet.
- Stk. 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan kun tillades af bestyrelsen, på de af den fastsatte betingelser.

## HUSORDEN

### § 11

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold. Andelshaveren er altid berettiget til, at holde husdyr, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de omkringboende.

## OVERDRAGELSE AF ANDELEN

### § 12

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 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, at bestyrelsen har modtaget en skriftlig meddelelse om, hver der indstilles.
- Stk. 2 Andelen overdrages i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 18 og § 21.
- Stk. 2 a Til den, der er indstillet af andelshaveren når overdragelse sker, til en person med hvem, han/hun 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 en anden side kan dog ske, såfremt andelshaveren forinden overdragelsen, ved et uigenkaldeligt lovligt testamente, har indsat den nye kandidat som arving til en væsentlig del (min. 50 %) af sin formue.
- Stk. 2 b Andelshavere fra foreningen, der er indtegnet på 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. Børn af andelshavere, der er indtegnet på samme venteliste hos bestyrelsen.
- Stk. 2 c Andre personer, der er indtegnet på venteliste. Ventelistegebyr fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 2 d Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 3 Foreningen har ikke pligt til at oprette de i stk. 2 b og c nævne ventelister. Er der oprettet ventelister, har bestyrelsen på begæring af de fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 1 måned fra begæringen. Ventelister betragtes kun som oprettet, såfremt der er indskrevet ekspektanter til ledigblevne boligtype.

## PRIS

### § 13

- Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. Avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## FREM GANGSMÅDE

### § 14

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning

med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4 Overdragessummen skal senest 8 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, 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. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 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 dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **UBENYTTED E BOLIGER**

### **§ 15**

Stk. 1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelsen herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig samt de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

## **DØDSFALD**

### **§ 16**

Stk. 1 Dør andelshaveren, har ægtefælle 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 gives fortrinsret i nævnte rækkefølge.

Stk. 2a Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.

Stk. 2b Andre personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.

Stk. 2c Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Stk. 2d Personer, som af den afdøde over for 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 forudgåendes stykkers berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en, af de efter forudgående stykker, berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelse overfor foreningen.

Stk. 4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hver der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 14.

## **SAMLIVSOPHÆVELSE**

### **§ 17**

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 medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de 2 seneste år før samlivsofhævelsen.

Stk. 3 Ved ægtefælle/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen, skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtede til at lade forsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 17 stk. 2, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3 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**

### **§ 18**

stk. 1 Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsretten til boligen, men alene udtræde efter reglerne i § 12 - § 17 om overførsel af andelen.

## **EKSKLUSION**

### **§ 19**

Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør:

Stk. 1 a Når en andelshaver 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 andelshaveren.

Stk. 1 b Når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der er vedtaget på en generalforsamling og andelshaveren ikke berigtiger restancen senest 3 dag efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til andelshaveren.

Stk. 1 c Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

Stk. 1 d Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

Stk. 1 e Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af generalforsamlingen.

Stk. 1 f Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

Stk. 1 g Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, efter lejelovens bestemmelser, der berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hver der skal overtage andel og bolig og der disponeres efter § 12, stk. 3 og § 20.

## **LEDIGE BOLIGER**

### **§ 20**

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

## GENERALFORSAMLINGEN

### § 21

- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent
  2. Bestyrelsens beretning
  3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
  4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
  5. Indkomne forslag.
  6. Valg til bestyrelsen.
  7. Valg af administrator
  8. Valg af revisor.
  9. Eventuelt
- 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.

### § 22

- Stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, at forkortes til 8 dage jf. § 32.
- 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 generalforsamlingen, 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 har 2 stemmer. En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, samt til en andelshaver, som opfylder betingelserne som fuldgyldigt medlem af samme forening. En andelshaver kan kun anvende én fuldmagt. Bestyrelsen må modtage og benytte flere fuldmagter.

## FLERTAL

### § 23

- Stk. 1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel 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 andelshavere være repræsenteret.
- Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder,

hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem, andelshaverne hæfter personligt.
- Stk. 5 Beslutning i henhold til den for området deklaration § 2 kan alene vedtages, på en ordinær generalforsamling, når mindst 2/3 af de stemmeberettigede andelshavere har stemt for vedtagelsen.
- Stk. 6 Hel eller delvis ændring af § 6 stk. 1 kan kun ske, hvis alle andelshavere er enige.
- Stk. 7 Referatet fra generalforsamlingen underskrives af referenten, dirigenten og hele den til generalforsamlingen siddende bestyrelse.
- Herefter udsendes referatet til andelshaverne, jf. § 32.

## **BESTYRELSEN**

### **§ 24**

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og eventuelt en kasserer.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer

næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **MØDER**

### **§ 25**

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Bestyrelsen udarbejder referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden

## **BESTYRELSESMEDLEMMER**

### **§ 26**

- 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 Bestyrelsens er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsen herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- Stk. 3 Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans fravær, næstformandens stemme udslaget.

## **TEGNINGSRET**

### **§ 27**

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening, og i formandens fravær af næstformand og to bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **ADMINISTRATION**

### **§ 28**

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage

bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

## **REGNSKAB OG REVISION**

### **§ 29**

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## **ÅRSREGNSKAB**

### **§ 30**

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

## **DIGITAL KOMMUNIKATION**

### **§ 31**

- Stk. 1. Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, når andelshaveren har ønsket det, jf. stk. 2, medmindre 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, både 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, 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 mv. med almindeligt brev.

## OPLØSNING

### § 32

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

## VEDTAGELSE

### § 33

- Stk. 1 I det omfang andet ikke følger af nærværende vedtægter, skal de til enhver tid gældende standardvedtægter vedrørende nybyggede private andelsboliger udarbejdet af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation (ABF), være gældende.
- Stk. 2 Således vedtaget på generalforsamlingen den 21. april 1994 samt ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 1994. Ændret på ordinær/ekstraordinær generalforsamling henholdsvis den 9. og 18. april 1996, den 14. april og 6. maj 1997, den 27. april og 14. maj 1998, den 12. april og 9. maj 2000, den 24. april 2002, den 19. april 2005, den 12. april 2007, 29. april 2008, den 14. april 2010, 25. maj 2014, 29. januar 2020 og 14. juli 2020.

# Bilag 1. Vedligeholdelse

## Boligdele, som vedligeholdes af foreningen:

- Skjulte VVS-installationer (vand- og varmerør, afløbsrør under gulvet osv.), undtaget installationer, som blev tilbygget eller ændret af andelshaveren
- El-tavle i boligen, samt indmuret ledningsnet i boligen, undtaget almindelig udskiftning af sikringer eller installationer, som blev tilbygget eller ændret af andelshaveren
- Tage og solcelleanlæg

## Boligdele, som vedligeholdes af andelshaveren:

- Stophaner, blandingsbatterier, synlige afløbsrør m. vandlåse og lign.
- Bløde fuger på badeværelset og ved køkkenbordplader
- Hængsler, indvendige dørgreb, tætningslister og lign.
- Radiatorer, termostater og synlige varmeventiler
- Toiletter
- El-, tv-/radio-stik, telefonstik, lysafbrydere, antennesignal-fordeler og lign.
- Hårde hvidevarer, emhætte og lign.
- Vindueskarmer, trægulve, fliser & klinger på badeværelse
- Indvendige døre
- Låsekassen i hoveddøren, samt nøgler hertil
- Terrasser, havelåger, samt maling af skur og rækværk

Ovenstående liste over andelshaverens vedligeholdelsesforpligtelse er ikke udtømmende, og al vedligeholdelse inden i andelsboligen afholdes af andelshaveren.

## Generelt gælder følgende altid:

- Foreningen står kun for vedligeholdelse af oprindelige installationer eller installationer udført i forbindelse med en fælles udskiftning af lign. karakter i samtlige andele
- Alt byggearbejde som vedrører skjulte installationer (vand, varme, gas, elektricitet og ventilation) i boligen, fugtmembran under gulvet på badeværelset og lign. må kun udføres af autoriserede firmaer og regningen skal kunne fremvises. Bestyrelsen skal informeres inden arbejdet sættes i gang. Arbejdet må først sættes i gang, når tilladelse fra bestyrelsen foreligger
- Der må ikke opsættes nogen faste installationer (dvs. med boring) på bygningens facade uden bestyrelsens godkendelse
- Foreningen tegner et glas- og sanitet forsikring, som dækker pludselige skader på ruder og altandøre. Anmeldelsen af skaden skal ske til bestyrelsen

Opdateret juli 2020

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Charlotte Bøgelund (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-366058649745

IP: 185.151.xxx.xxx

2020-09-25 11:06:02Z

NEM ID 

## Elin West

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-548776350039

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-09-25 11:18:46Z

NEM ID 

## Katja Hyldmar Lassen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-358974498062

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-09-25 13:59:03Z

NEM ID 

## Eva-Marie Fredsgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-978284130865

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-09-25 14:55:58Z

NEM ID 

## Birgitte Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Strandgården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-279561302478

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-09-26 07:52:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 04OWE-FFT6T-EOSTY-ZMVP7-UP1KL-TZUKP

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>