

## **VEDTÆGTER**

### **Navn, hjemsted og formål**

#### § 1.

1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Strandgården III"
2. Foreningens hjemsted er Solrød Kommune

#### § 2.

1. Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. 14 dh Jersie by, Jersie

### **Medlemmer**

#### § 3.

1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med evt. tillæg.
2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
3. Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militær-tjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende - jvf. § 12.

### **Indskud, hæftelse og andel**

#### § 4.

1. Andelen udgør det beløb der fremgår af Andelsbeviset plus et tillægsbeløb, således at andel plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.
2. Andelsbeløbet skal indbetales kontant til A/B Strandgården III.

#### § 5.

1. Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

2. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. punkt, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

#### § 6.

1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til de indskud, som fastsættes for den enkelte bolig, på grundlag af den af kommunen endeligt godkendte anskaffelsessum efter ejendommens erhvervelse.

#### § 7.

1. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
3. For andelen udstedes et andelsbevis der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

### **Boligaftale**

#### § 8.

1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan der oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgifter og de øvrige vilkår angives.

#### § 9.

1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, idet foreningens budget-terede driftsudgifter fordeles mellem andelshaverne i forhold til boligens størrelse, medens afdraget på kreditforeningslånet fordeles i forhold til andelens størrelse.
2. 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.

### **Vedligeholdelse m.v.**

#### § 10.

1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg inklusive radiatorer, varmemåler og varmeveksler og

fælles forsyningsledninger til vand og varme - og afløbs- og kloakledninger fra køkken og badeværelse. Hvis der i forbindelse med renovering af boligen er installeret gulvvarmeanlæg, påhviler vedligeholdelsen af dette anlæg dog andelshaveren.

Undtaget for andelshavers vedligeholdelsespligt er endvidere udskiftning af vinduer og udvendige døre og vedligeholdelse af elastisk fuger i gulv og hjørner i badeværelset.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, trappe, køkkenborde, HFI-anlæg, armaturer, fliser, sanitet og hårde hvidevarer.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter ligeledes forringelse, som skyldes slid og ælde.

2. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jvf. § 23.
3. Grundejerforeningen har vedligeholdelsespligt for fælles forsyningsledninger og fællesarealer.
4. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte generelle forbedringer, kan et medlem ikke modsætte sig disses gennemførelse.

### **Forandringer**

#### § 11.

1. Andelshaverne er berettiget til at foretage indvendige forandringer i boligen.
2. Inden forandringen udføres skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse/anmeldelse til kommunalbestyrelsen, kan ikke iværksættes før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen, eller andelshaveren har dokumenteret for bestyrelsen, at kommunalbestyrelsen ikke har reageret inden 2 ugers fristen i bygge-reglementet for små huse.
3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure eller at opsætte skure eller ændre hæk/hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed.

### **Udlejning m.v.**

#### § 12.

1. En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin bolig i samme omfang som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse.

### **Husorden**

#### § 13.

1. Andelshaverne er altid berettiget til at holde husdyr i rimeligt omfang, hvis det kan ske uden væsentlig gene for de omkringboende. Generalforsamlingen kan i øvrigt fast-sætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold.

### **Overdragelse af andel**

#### § 14.

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 ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge:
  - A. Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det sidste år før overdragelsen.
  - B. Andelshavere fra foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
  - C. Andre personer der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. I alle tilfælde skal de indtegnede mindst en gang årligt skriftligt bekræfte, at de fortsat er interesserede i at blive stående på ventelisten, idet de ellers slettes.
  - D. Andre der indstilles af andelshaver.

### **Overdragelsessum**

#### § 15.

1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
2. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige hvad værdien af andelen i foreningens formue, eventuelle forbedringer i andelsboligen og den vedligeholdelses-stand kan betinge i overensstemmelse med gældende og kommende lovgivning.

3. For så vidt angår forbedringer af andelsboligen, kan disse medtages ved prisfast-sættelsen efter de derom til enhver tid gældende regler, jvf. herunder lov om andels-boligforeninger og andre boligfællesskaber.

#### § 16.

1. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en Vurdering udarbejdet af en byggesagkyndig vurderingsmand. Omkostningerne til denne vurdering deles ligeligt mellem den fra- og den tilflyttende andelshaver.
2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i foreningen skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes for såvel andelshaver som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han derved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.
3. I forbindelse med overdragelsen gennemgås boligen af en autoriseret el-installatør for at sikre, at alle installationer er udført korrekt og lovligt. Udgiften til denne gennemgang afholdes af den fraflyttende andelshaver.

#### **Fremgangsmåden**

#### § 17.

1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsbolig-foreningens vedtægter til køber samt andelsboligforeningens seneste regnskab og budget, en opstilling over købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standard formular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 4.
3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
4. Foreningen er ved salg af en andel berettiget til at opkræve et gebyr for administration og udarbejdelse af overdragelsesaftale mv. i forbindelse med salget.

Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

5. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling skal ske hurtigst muligt efter overtagelsen.
6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelses-stand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelses-dagen. Foreningen skal gøre køberen og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

7. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

#### § 18.

1. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal finde sted på, hvorefter afregning kan finde sted som anført i § 17.

#### § 19.

1. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

### **Dødsfald**

#### § 20.

1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.
2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse, har denne ret til at overdrage andelen efter reglerne i § 14.

3. Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 1 år har haft husstand med den afdøde andelshaver.

### **Samlivsophævelse**

#### § 21.

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 medlemsskab og beboelse af boligen.
2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen.
3. Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

### **Opsigelse**

#### § 22.

1. Andelshaveren kan ikke opsig medlemsskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde i forbindelse med overdragelse af andel til en ny andelshaver.

### **Eksklusion**

#### § 23.

1. Bestyrelse kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
  - 1) når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,
  - 2) når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berettiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,
  - 3) når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt,
  - 4) når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
2. Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

### **Generalforsamling**

#### § 24.

1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære general-forsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
  - 1) Bestyrelsens beretning
  - 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisions-beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
  - 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.
  - 4) Indkomne forslag.
  - 5) Valg til bestyrelsen.
  - 6) Eventuelt valg af administrator.
  - 7) Valg af revisor.
  - 8) Eventuelt.
2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

#### § 25.

1. Generalforsamlingen indkaldes med 14 dages varsel, der kan dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal holde dagsorden for generalforsamlingen.
2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
4. Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem.

#### § 26.

1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægts-ændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der



indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

3. Hel eller delvis ændring af bestemmelserne i § 6 og § 13 kan dog kun ske hvis alle medlemmer er enige herom.

#### § 27.

1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

#### § 28.

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

#### § 29.

1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges på generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år af gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år af gangen. Genvalg kan finde sted.
4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et ny bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

#### § 30.

1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvoret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer der har deltaget i mødet
3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen sin forretningsorden.

### § 31.

1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
3. Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

### § 32.

1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

### § 33.

1. Andelsboligforeningens regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.
2. Foreningens årsregnskab udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.
3. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab, udarbejdes en beregning på status-dagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med de derom i lovgivningen gældende regler. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

## Opløsning

### § 34.

1. Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

### § 35.

1. I det omfang andet ikke følger af nærværende vedtægter, skal de til enhver tid gældende normalvedtægter for private andelsboliger være gældende.

---o0o---

Således vedtaget på foreningens konstituerede generalforsamling den 6. maj 1986, med ændringer på den ordinære generalforsamling 12. april 1988, den ordinære generalforsamling 27. marts 1990, den ekstraordinære generalforsamling 29. juni 1992, den ekstraordinære generalforsamling 22. maj 2002, den ekstraordinære generalforsamling 19. januar 2005

Tillæg til vedtægterne vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29.03.2015, se <http://strandgården3.dk/birgit175.pdf>

Med ændringer som vedtaget på den ordinære generalforsamling den 26. marts 2017 og på ekstraordinær generalforsamling den 22. april 2022.