

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen
Strandbo I
Strandboulevarden 8-18
2100 København Ø

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

- Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Strandbo I, beliggende Strandboulevarden 8-18, 2100 København Ø.
- Stk. 2. Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål:

- Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 917, 918 og 923 Østervold kvarter, beliggende Strandboulevarden 8-18, København Ø.

§ 3

Medlemmer:

- Stk. 1. Som medlem kan optages enhver, der enten ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, eller personer, herunder juridiske personer, der har erhverv i ejendommen. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. I perioden hvor sammenlægningen gennemføres har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.
- Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en 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 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 § 17.

§ 4

Indskud:

- Stk. 1. Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, skal betale et kontant indskud på kr. 1.000 pr.m2. Herudover finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån



SANGEA

og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen matr.nr. 917, 918 og 923 Østervold kvarter, beliggende Strandboulevarden 8-18, 2100 København Ø.

- Stk. 2. Beboere med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom.
- Stk. 3. Ved senere indtræden i andelsboligforeningen skal der betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.
- Stk. 4. Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

- Stk. 1. Medlemmerne hæfter kun personligt pro rata for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital. Foreningen selv hæfter med sin formue, bl.a. den faste ejendom.
- Stk. 2. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel:

- Stk. 1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.
- Stk. 2. Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.
- Stk. 3. Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.
- Stk. 4. De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes indretning eller brug.

§ 7

- Stk. 1. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-24, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b.
- Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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 for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- Stk. 3. For andelene udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis. På andelsbevis anføres endvidere kælderrum til pågældende lejlighed. Generalforsamlingen vedtager reglerne om fordeling af kælderrum.

§ 8

Boligaftale:

- Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.
- Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9

Boligafgift:

- Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftigten for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftigternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- Stk. 2. Boligaftigten betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.
- Stk. 3. Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.
- Stk. 4. I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid. Tillægget halveres herefter, hvor altantillægget vil blive hensat til fremtidig vedligeholdelse af altanerne.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

- Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.
- Stk. 2. Vedligeholdelse af badeværelsesgulve påhviler dog med virkning fra 29. september 2004 andelsboligforeningen. Såfremt der samtidig udføres forbedringsarbejder, påhviler udgiften hertil andelshaveren.
- Stk. 3. Eventuel retablering af loft hos underbo påhviler henholdsvis andelsboligforeningen ved vedligeholdelsesarbejder og andelshaveren ved forbedringsarbejder.
- Stk. 4. Forbedringsdelen indgår i andelshavers eventuelt fremtidige salg af andelen. Den rådgivende ingeniør på projektet afgør, hvad der er vedligeholdelse, og hvad der er forbedring.
- Stk. 5. Andelshaveren kan vælge enten at betale forbedringsdelen kontant eller lade andelsboligforeningen stå for finansieringen. Andelshaveren vil i så fald blive pålignet en ydelse over 20 år svarende til den til enhver tid gældende ydelse på et 20-årigt kreditforeningslån ved lånets optagelse. Andelshaveren betaler ydelsen månedligt som et tillæg til boligafgiften. Ved salg af sin andel skal andelshaveren, indbetale det resterende tillæg mod til gengæld at kunne sælge restværdien af forbedringen til køber af andelen.
- Stk. 6. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. 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, jfr. dog § 24.
- Stk. 7. Bestyrelsen eller ejendommens vicevært har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejendommens lejligheder, når forholdene kræver det.
- Stk. 8. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdets gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.
- Stk. 9. I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har

altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.

§ 11

Forandringer:

- Stk. 1. Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 5-6.
- Stk. 2. Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- Stk. 4. Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen senest 3 uger inden igangsættelse. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen og foreningen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer eller lovligheden af disse uanset, om der er ført tilsyn, jf. stk. 5-6.
- Stk. 5. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1-4, 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. 6. 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. 7. 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. Dette betyder, at en andelshavere i omkringliggende boliger ikke skal tåle udvidet rørføring eller lignende. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 8. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i § 11, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en frist fastsat af bestyrelsen. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen igangsætte reetablering for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan endvidere ekskludere andelshaveren af foreningen og bringe brugsretten til ophør, jf. § 24.

Stk. 9. En andelshaver er erstatningsansvarlig for enhver skade overfor foreningen og øvrige andelshavere, herunder hændelig skade, som er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, som andelshaveren har givet adgang til sin bolig. Dette omfatter selvstændigt virkende tredjemand.

§ 11A

Stk. 1. For andelshavere der bor på 5. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er muligt at tilkøbe kvadratmeter udover arealet umiddelbart over ens lejlighed. Dvs. også til en side. Tildeling af disse arealer sker efter samme principper som i denne vedtægts § 14.

Stk. 2. Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentlige lovkrav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet til at efterkomme.

Stk. 3. Det påtænkte inddragne areal skal opmåles efter Arealbekendtgørelsen inden påbegyndelse af arbejdet. Andelshaveren skal betale for opmålingen.

Stk. 4. Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelse af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

Stk. 5. Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal fra underskrift af overdragelsen.

Stk. 6. Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Stk. 7. Ved salg af en 5. sals lejlighed og såfremt den sælgende andelshaver ikke har udnyttet muligheden for knopskydning i forbindelse med inddragelse af loftsarealet, skal knopskydning foretages i forbindelse med første overdragelse af andelen til en ny andelshaver. Således forpligter en købende andelshaver sig til samtidig med erhvervelse af "hovedandelen", at tilkøbe de mulige ekstra kvadratmeter på loftsarealet umiddelbart ovenpå 5. sals lejligheden.

Stk. 8. Salg af andelen sker efter denne vedtægts almindelige regler.

Stk. 9. Der afskrives efter de almindelige retningslinier på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.



SANGEA

- Stk. 10. Udgifter til opmåling af det inddragede areal, til vurderingsmand, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse mv. indgår ikke i de samlede anlægsudgifter til brug for prisfastsættelsen.
- Stk. 11. Bestyrelsen bemyndiges til formålet at udarbejde et tillæg til boligaftalen som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.

§ 12

Fremleje:

- Stk. 1. En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- Stk. 2. En andelshaver med mindst 1 års anciennitet i Andelsboligforeningen Strandbo 1 kan fremleje eller fremlåne sin bolig for en periode på op til 2 år.
- Stk. 3. En andelshaver kan fremleje eller fremlåne sin bolig uanset anciennitet for en afgrænset periode såfremt særlige omstændigheder taler for det. Som særlige omstændigheder betragtes midlertidigt fravær på grund af sygdom, anbringelse, udstationering, tidsafgrænset ansættelse, studieophold, værnepligt og midlertidige forflytninger. Der gives kun tilladelse til fremleje eller fremlån for afgrænsede perioder på mindre end 2 år.
- Stk. 4. Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftlig meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.
- Stk. 5. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- Stk. 6. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, kan korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål op til 3 gange årligt. Fremlejeperioden kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 6.
- Stk. 7. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i denne bestemmelse.

§ 13

Husorden:

- Stk. 1. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.
- Stk. 2. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 14

Overdragelse af andel:

- Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel med tilhørende brugsret 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. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel med tilhørende brugsret til boligen skal gives i nedenstående rækkefølge:
1. Den, der indstilles af andelshaveren.
 2. Hvis andelshaveren ikke benytter sig af indstillingsretten, jfr. pkt. 1, tilbydes andelen til naboandelshaveren på samme etage, hvor der er fælles væg. Hvis flere andelshavere med fælles væg, vendende ind mod den sælgende andelshaver, ønsker at erhverve med henblik på sammenlægning, har den andelshaver, hvis bolig er beliggende på samme side af hovedtrappen og elevatoren første prioritet.
 3. Hvis andelen ikke afhændes i henhold til pkt. 1 og 2, tilbydes andelen til andre andelshavere i foreningen, der under forudsætning af, at der sker sammenlægning, erhverver både den sælgende andel og en af de naboledigheder, der støder op til den sælgende andel. Hvis flere andelshavere i foreningen vil benytte sig af retten i henhold til nærværende bestemmelse, sker prioritering efter anciennitet som lejer/andelshaver i ejendommen.
- Stk. 3. I forbindelse med overtagelsen betaler den ny andelshaver et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 3.

§ 15

Overdragelsessum:

- Stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.
- Stk. 2. Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

§ 16

Vurdering af andel:

- Stk. 1. Ved ethvert salg anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 2. Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.
- Stk. 3. Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge elrapport fra autoriseret el-installatør og vvs-rapport fra autoriseret VVS-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand.
- Stk. 4. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen



SANGEA

igangsættes. Udgiften til rapporter og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens EI-/VVS-installationer, der foretages af en autoriseret el-/VVS-installatør betales af fraflyttende andelshaver (sælger).

§ 17

Fremgangsmåden:

- Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.
- Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.
- Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere, samt udarbejdelse af nøgletalsskema m.v. og ved tvangssalg eller –auktion.
- Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningens administrator, jf. § 15, 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.

§ 18

- Stk. 1. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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



SANGEA

fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

- Stk. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men 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, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 19

- Stk. 1. Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.
- Stk. 2. Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 20

- Stk. 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 ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 19.

§ 21

Dødsfald:

- Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.
- Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som i mindst eet år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.
- Stk. 4. Efterlades hverken ægtefælle eller samlever finder § 20 tilsvarende anvendelse.
- Stk. 5. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 22

Samlivsophævelse:

- 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. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 23

Opsigelse:

- Stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.

§ 24

Eksklusion:

- Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og 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, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen bliver administreret af en professionel administrator, kan rykkergebyret tillægges moms.
 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
 4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af



SANGEA

andelsforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

5. 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. 8.
 6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.
- Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 25

Generalforsamling:

- Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Bestyrelsens beretning.
 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 4. Forslag.
 5. Valg af bestyrelse.
 6. Valg af revisor.
 7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.
- Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.



SANGEA

- Stk. 4. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale. Advokatfirmaet Sven Westergaard & Partnere bemyndiges til at søge lån til ejendommens erhvervelse i en kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

§ 26

- Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 3. Bestyrelsen kan vælge at udsende indkaldelsen med bilag med digital post, herunder ved e-mail, e-Boks eller lignende. Andelshaveren har ansvaret for, at bestyrelsen og/eller administrator har de korrekte oplysninger. Andelshavere der er undtaget digital post i henhold til lov om digital post kan fortsat modtage indkaldelsen med almindelig post.
- Stk. 4. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5. Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.
- Stk. 6. En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen. En andelshaver kan dog højst afgive stemme ved 5 fuldmagter.

§ 27

- Stk. 1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.



SANGEA

- Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer, eller forenings opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 stemmer for. 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, jf. dog stk. 1.

§ 28

- Stk. 1. Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig at udarbejde referat. Referatet rundsendes ikke, men vil være tilgængeligt digitalt på forenings hjemmeside.

§ 29

Bestyrelsen:

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger blandt medlemmerne en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 2. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

§ 30

- Stk. 1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- Stk. 2. Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere eller ægtefæller til andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3. Udtaler generalforsamlingens flertal sin mistillid til eet eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.

§ 31

- 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. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.
- Stk. 3. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 4. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 skal være formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 33

Tegningsregel:

- Stk. 1. Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

§ 34

Regnskab og revision:

- Stk. 1. Revisor vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2. Foreningens regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 31/12, dog således at første regnskabsår mindst er 6 måneder ellers anvendes den 31/12 i det følgende år. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.
- Stk. 3. Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 35

- Stk. 1. Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes ikke til andelshaverne, men vil være tilgængeligt digitalt på foreningens hjemmeside.

§ 36

Opløsning:

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

§ 37

Retsklausul:

Stk. 1. Eventuel tvist om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 9. november 2000, ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 11. december 2002, ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 28. september 2004, ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling 30. november 2005, ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling 15. december 2005, ændret på foreningens ordinære generalforsamling 23. april 2008, ændret på ekstraordinær generalforsamling 16. november 2011, ændret på ordinær generalforsamling den 22. marts 2012, ændret på ekstraordinær generalforsamling den 30. august 2012, ændret på ekstraordinær generalforsamling den 23. juni 2016, ekstraordinær generalforsamling d. 29. november 2017, ekstraordinær generalforsamling d. 22. november 2018, ekstraordinær generalforsamling d. 8. november 2022, og senest ændret på ekstraordinær generalforsamling d. 14. januar 2025.

Nærværende vedtægter underskrives digitalt af

Sebastian Louis Peronard, Bestyrelsesformand
Steen Ludvigsen Barkling, Bestyrelseskasserer
Alexandra Schou, Bestyrelsesmedlem
Cecilie Bindlev Rosentoft, Bestyrelsesmedlem
Casper Siegumfeldt Clausen, Bestyrelsesmedlem

Verifikation

Transaktion 09222115557539363222

Dokument

1-405 - Vedtægter 14.01.2025
Hoveddokument
18 sider
Påbegyndt 2025-02-17 10:57:53 CET (+0100) af Anne
Nepper (AN)
Færdiggjort 2025-04-24 12:26:40 CEST (+0200)

Initiativtager

Anne Nepper (AN)
Sangea Boligadvokat og Ejendom
CVR-nr. 43531891
sagsbehandler@sangea.dk

Underskrivere

Sebastian Louis Peronard (SLP)
Bestyrelsesformand
sebastian@louisperonard.dk



Navnet returneret af MitID var "Sebastian Louis
Peronard"
Signeret 2025-02-18 10:11:19 CET (+0100)

Steen Ludvigsen Barkling (SLB)
Bestyrelseskasserer
barkling1304@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Steen Barkling"
Signeret 2025-03-13 14:19:33 CET (+0100)

Alexandra Schou (AS)
Bestyrelsesmedlem
schou.alexandra@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Alexandra Langtofte
Schou"
Signeret 2025-04-02 16:02:52 CEST (+0200)

Cecilie Bindslev Rosentoft (CBR)
Bestyrelsesmedlem
therosentofts@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Cecilie Bindslev
Rosentoft"
Signeret 2025-04-24 12:26:40 CEST (+0200)

Casper Siegumfeldt Clausen (CSC)
Bestyrelsesmedlem
casperclausen1995@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Casper Siegumfeldt
Clausen"
Signeret 2025-02-18 09:34:44 CET (+0100)



Verifikation

Transaktion 09222115557539363222

Denne verificering blev udstedt af Scrive. Information med kursiv er sikkert verificeret af Scrive. For mere information/bevismateriale om dette dokument se de skjulte vedhæftede filer. Brug en PDF-læser såsom Adobe Reader, der kan vise skjulte vedhæftede filer, for at se vedhæftede filer. Vær opmærksom på, at hvis dokumentet udskrives, kan integriteten af en sådan udskrevet kopi ikke verificeres i henhold til nedenstående, og at en grundlæggende udskrift vil mangle indholdet af de skjulte vedhæftede filer. Den digitale signatur (elektronisk segl) sikrer, at integriteten af dette dokument, inklusive de skjulte vedhæftede filer, kan bevises matematisk og uafhængigt af Scrive. For at gøre det mere bekvemmeligt leverer Scrive også en service, der giver dig mulighed for automatisk at verificere dokumentets integritet på: <https://scribe.com/verify>

