

Vedtægter for  
Andelsboligforeningen  
"STRANDPARKEN" I  
Navn, hjemsted og formål.

---

KOPI

Par. 1.

Foreningens navn er:  
"Andelsboligforeningen Strandparken seks. 1".  
Foreningens hjemsted er Storstrømsparken nr. 2-40. lige  
nr. Vordingborg Kommune.

Par. 2.

Foreningens formål er at eje og drive ejendommens  
matr. nr. 33 M m.fl. Ore, Vordingborg jorder.

Medlemmer.

Par. 3.

Som medlem kan optages enhver, der i forbindelse med  
optagelsen som medlem overtager andelsbevis, til et af de under  
par. 1. nævnte rækkehuse. Medlemsskabet kan kun vedrøre det  
rækkehus andelsbeviset omfatter.

2. Hvert medlem må kun have brugsret til et rækkehus,  
og er forpligtet til at benytte rækkehuset, jvf. dog par. 12.

Indskud hæftelse og andel.

Par. 4.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der  
udover indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskuddet  
og tillægsbeløbet svarer til den pris, som efter par. 15 godkendes  
for andel og bolig.

Par. 5.

Medlemmerne hæfter kun solidarisk for den pantegæld,  
der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved  
ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthavere 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 par. 4 stk. 1 indtil  
ny andelshavere har overtaget rækkehuset og dermed er indtrådt i  
forpligtigelsen.

**Par. 6.**

Medlemmerne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud, hvilket svarer til 1/20 da alle 20 boliger har indbetalt samme indskud.

**Par. 7.**

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne par. 14 - 21.

2. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

**Boligaftale.**

**Par. 8.**

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftagiften og de øvrige vilkår angives.

**Boligaftagift.**

**Par. 9.**

Boligaftagiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Ved forsent indbetalt husleje kan pålægges et gebyr på kr. 100,00.

**Vedligeholdelse m.m.**

**Par. 10.**

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde rækkehusene med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

**2.**

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

## Forandringer.

### Par. 11.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i rækkehuset .

2. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. De 2 typer overdækkede terrasser som nedenfor er nævnt er tilladt:

- A. (plus) mål: 2,56m x 3,30m
- B. (åben) mål: 3,55m x 2,85m

## Udlejning m.v.

### Par. 12.

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sit rækkehus i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sit rækkehus med bestyrelsens tilladelse.

## Husorden.

### Par. 13.

Generalforsamlingen har fastsat regler for husorden, ( se vedlagt husorden ).

## Overdragelse af andelen.

### Par. 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sit rækkehus, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i par. 20 og par. 21.

a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der i mindst to år har haft fælles husstand med andelshaveren.

b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en eventuel venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnings. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til det således ledigblevne rækkehus.

c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnings.



d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

3) Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet ventelister, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver, pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

### Overdragelsesum.

#### Par. 15.

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i rækkehuset og dens vedligeholdelsestand med rimelighed kan betinge.

2. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling og som gælder indtil næste generalforsamling.

Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og iøvrigt 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. Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.

3. Værdien af forbedringer i rækkehuset ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

4. Erhververen kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for lån til dækning af prisen med fradrag af et beløb svarende til samme procentuelle del af andelens nuværende værdi, som overdragerens kontante udbetaling udgjorde af værdien da han erhvervede andelen.

Lånet eller garantien ydes til den del af beløbet, der overstiger 20.000 kr., samt til 80 pct. af resten. Lånet forrentes med sædvanlige bankrente, det afdrages over 10 år og forfalder ved videresalg af andelen.

Udeblivelse med renter og afdrag på lånet eller det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift.

**Par. 16.**

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

2. Såfremt den fraflyttede 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 forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af rækkehuset indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsvurderingen er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer 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.

**Fremgangsmåden.**

---

**Par. 17.**

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, 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, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne, straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale som består af et vurderingsskema og en slutseddel. Formularerne kan afhentes hos formanden. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning efter stk. 3.

3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.



5. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver.

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Såfremt afregningen sker inden fraflytningen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

5.2 Såfremt overdrageren har finansieret sit køb af andelsbevis gennem låneoptagelse i pengeinstitut og bestyrelsen har fået underretning herom, skal bestyrelsen være pligtig til at indbetale det overskydende beløb direkte til pengeinstitut, hvorefter dette udbetaler evt. overskydende beløb til overdrageren.

6. Inden 8 dage efter overtagelse af rækkehuset skal køber gennemgå huset for at konstatere eventuelle mangler, såsom vedligeholdelsestand, inventar og løsøre der er overtaget i forbindelse med købet.

7. Såfremt køberen forlanger prisnedslæg 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.

#### **Par. 18.**

Har andelshaveren ikke inden 3 mdr. efter at være fraflyttet sit rækkehus indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og rækkehus og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i par. 17.

#### **Par. 19.**

En andelshaver er uden fraflytning af rækkehuset berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et hustandsmedlem, der i mindst 2.år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## Dødsfald.

---

### Par. 20.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af rækkehuset.

2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte sit medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i par. 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og rækkehus.

3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede rækkehuset ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede i lige linie op- eller nedstigende linie. par. 14, stk. 1, og par. 17 finder tilsvarende anvendelse.

## Samlivsophævelse.

---

### Par. 21.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse for retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af rækkehuset.

2. Såfremt én andelshavere i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter rækkehuset, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevare retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og rækkehus efter reglerne i par. 14.

3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## Opsigelse.

---

### Par. 22.

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af forening og brugsret til rækkehuset, men kan alene udtræde efter reglerne i par. 14 - 19 om overførsel af andel.



## Eksklusion.

### Par. 23.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

2. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor 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.

3. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

4. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i par. 18.

## Generalforsamling.

### Par. 24.

Foreningen højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og to stemmetællere.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, værdiansættelse og eventuel revisionsberetning.
- 4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Eventuelt.

2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.



**Par. 25.**

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indholde 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 ligende 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. En andelshaver kan ledsages af professionel eller personlig rådgiver. Personer som er indbudt af bestyrelsen har ligeledes 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 medlem af foreningen i lukket kuvert 1 pr. forslag.

**Par. 26.**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettiget ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, 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, vedtægtsændringer, 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.

**Par. 27.**

Generalforsamlingen vælger selv en dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat udsendes til medlemmerne senest en måned efter afholdt generalforsamling.

## Bestyrelsen.

### Par. 28.

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

### Par. 29.

Bestyrelsen består af 3 medlemmer: formand, kasserer og sekretær. Bestyrelsen + første og anden suppleant vælges af generalforsamlingen.

2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges, andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad 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 til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

### Par. 30.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet med eller besvogret med eller har ligende 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. Iøvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### Par. 31.

Der indkaldes til bestyrelsesmøde, så ofte et medlem af bestyrelsen ønsker det.

2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer af bestyrelsen er til stede.

3. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, indkaldes suppleanterne til vejledende forhandling.

### Par. 32.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. For at hæve kontanter eller ved udskrivning af checks, kræves underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer.



## Regnskab og revision.

---

### Par. 33.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.

2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved prisfastsættelsen. Den fastsatte pris på andelen, gælder til næste ordinære generalforsamling.

### Par. 34.

Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Bestyrelsen kan hvert år afgøre, om en autoriseret revisor eller foreningens kasserer skal opstille årsregnskabet. Foreningens revisor skal føre revisorprotokol.

2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

## Opløsning.

---

### Par. 35.

Opløsning ved likviditionen forestås af en eller to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.