

A/B Strandgaarden Hessensgade 47 st. 2300 København S Tlf. 32 58 43 62 - mobil 24601859

[a.strandgaarden@gmail.com](mailto:a.strandgaarden@gmail.com)



**A/B STRANDGÅRDEN**

VEDTÆGTER OG HUSORDEN

FOR

A/B STRANDGÅRDEN

**Indholdsfortegnelse****Vedtægter:**

|           |                                |         |
|-----------|--------------------------------|---------|
| § 1-2 :   | Navn, hjemsted og formål       | side 2  |
| § 3 :     | Medlemskab                     | side 3  |
| § 4-5 :   | Hæftelse og andele             | side 3  |
| § 6 :     | Boligafgift                    | side 4  |
| § 7 :     | Vedligeholdelse m.v.           | side 4  |
| § 8 :     | Forandringer                   | side 4  |
| § 9 :     | Fremleje                       | side 5  |
| § 10 :    | Overdragelse                   | side 5  |
| § 11 :    | Dødsfald                       | side 6  |
| § 12 :    | Samlivsophævelse               | side 6  |
| § 13 :    | Overdragelsessum               | side 7  |
| § 14 :    | Fremgangsmåde ved overdragelse | side 8  |
| § 15 :    | Eksklusion                     | side 9  |
| § 16-18 : | Generalforsamling              | side 9  |
| § 19-20 : | Bestyrelsen                    | side 11 |
| § 21-23 : | Administration                 | side 12 |
| § 24-26 : | Regnskab og revision           | side 12 |
| § 27 :    | Opløsning                      | side 13 |

**Badeværelsesnotat****Husorden**

Bemærk: På generalforsamlingen april 2014 blev vedtaget en ny husorden

**§ 1**

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Strandgården". Hjemsted er København.

**§ 2**

Foreningens formål er ved økonomisk forsvarlig drift af de foreningen tilhørende ejendomme matr.nr. 29a, 29cb og 29bs af Sundbyøster, at sikre andelshaverne en god lejlighed/kontor til en rimelig boligafgift.

**Medlemskab****§ 3**

Stk. 1)

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver myndig person, der bebor og samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendomme.

Stk. 2)

Lejligheden må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af lejligheden og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Stk.3)

Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud for optagelse i foreningen.

Stk. 4)

Hvert medlem kan kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at flytte ind i lejligheden og benytte lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog § 9.

Stk. 5)

Andelshaveren undertegner en boligaftale om, at han/hun vil efterleve boligforeningens vedtægter, som disse er eller på lovlig vis bliver ændret.

Stk. 6)

Andelshaverne kan få tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder (maksimum 150 kvm), såfremt det fysisk kan lade sig gøre. Sammenlægningen medfører, at to andele slås sammen til en andel.

En andelshaver kan meddele bestyrelsen, at han/hun ønsker at udvide sit boligareal og blive skrevet op til en eller flere lejligheder, der opfylder stk. 1, hvorved der opnås fortrinsret i forhold til nye medlemmer af foreningen, jf. § 10 stk. 2.

Alle omkostninger i forbindelse med sammenlægning skal afholdes af andelshaveren. Der skal betales fuld husleje for samtlige kvadratmeter, som der er inden sammenlægningen.

## Vedtægter for A/B Strandgården

Sammenlægningen skal være i overensstemmelse med Boligreguleringsloven, Byggeloven og anden relevant lovgivning og offentlige forskrifter på sammenlægningstidspunktet. Godkendelser skal forelægges bestyrelsen, som giver endelig tilladelse, hvis alle ovenstående betingelser er opfyldt. Ingen sammenlægning må finde sted, før denne tilladelse er givet.

Lejligheder der ikke kan sammenlægges er:

- Lejlighederne i Hessensgade 49, 55, 63 og Bremensgade 50, 56, 64
- Stuelejligheder
- Lergravsvej 17, 19

### Hæftelse og andele

#### § 4

Stk. 1)

Foreningens kapital består af andele, der er fastsat efter lejlighedens størrelse beregnet efter kvm. For andelen udsteder bestyrelsen et bevis lydende på andelshaverens/andelshavernes navn.

Stk.2)

Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 3)

Medlemmerne hæfter kun personligt med det beløb, der til enhver tid indestår i foreningen.

Stk. 4)

Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 3 indtil en ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### § 5

Stk. 1)

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 10-12. 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 Andelsboligforeningsloven § 4a. 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.

### Boligafgift

#### § 6

Bestyrelsen fastsætter boligafgiften således, at den dækker alle udgifter til drift, forrentning og afdrag, skatter og afgifter samt ejendommens almindelige vedligeholdelse.



**Vedtægter for A/B Strandgården****Vedligeholdelse m.v.****§ 7**

Stk. 1)

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2)

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse. Foranstaltninger, som er nødvendige for at hindre unødigt skade eller forringelse af ejendommen eller dele heraf, kan dog iværksættes af bestyrelsen uden generalforsamlingens forudgående godkendelse. Tilsvarende gælder sædvanlige mindre vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 3)

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 15, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

**Forandringer****§ 8**

Stk. 1)

Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i lejligheden.

Stk. 2)

Forandringerne, herunder opsætning af vaske- og opvaskemaskiner samt ændring af elinstallation, skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 3)

Enhver forandring af lejligheden skal, inden den bringes til udførelse, forelægges bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, skal byggetilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 4)

Forslag om større forandringer på ejendommen skal forelægges generalforsamlingen til godkendelse, før de iværksættes, jf. § 18 stk. 2, litra a.

Stk. 5) Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte vedligeholdelses-/forbedringsarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig dets gennemførelse.

**Fremleje****§ 9**

Stk. 1)

En andelshaver kan kun fremleje sin lejlighed med bestyrelsens skriftlige tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt fraflytter sin lejlighed for en kortere periode, dog maksimum 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejerens og betingelserne for lejemålet. Der indgås en skriftlig lejeaftale på en af foreningen udleveret kontrakt.

Stk. 2)

Andelshaveren hæfter fortsat for boligafgiften og er ansvarlig for overholdelse af foreningens vedtægter. Den fraflyttede andelshaver er forpligtet til i forbindelse med fremlejeaftalens indgåelse at meddele bestyrelsen sin midlertidige adresse.

Stk. 3)

Fremlejekontrakten kan forlænges med maks. tre år ud over de to år med et år ad gangen i følgende tilfælde:

- udstationering i forbindelse med arbejde
- udstationering i forbindelse med militære opgaver
- studier udenbys/i udlandet.

Forholdet skal dokumenteres skriftligt fra arbejdsgiveren, den militære myndighed eller uddannelsesinstitutionen.

**Overdragelse****§ 10**

Stk. 1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

1. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- og nedadstigende linje, eller som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren som ægtefælle eller ugift samlevende. Dette kræver, at andelshaveren flytter ud af foreningen.
2. Til andre andelshavere i forbindelse med bytte med en anden bolig i andelsboligforeningen A/B Strandgården.

Desuden fører bestyrelsen 3 ventelister (hvor du kan skrive dig på):

1. Til andre andelshavere i foreningen
2. Til andelshaveres børn og børnebørn (fra det fyldte 15. år)
3. Til fremmede (listen er pt. lukket)



**Vedtægter for A/B Strandgården**

Stk. 2)

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives inden 4 uger fra nægtelse.

Stk. 3)

Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse.

**Dødsfald****§ 11**

Stk. 1)

Dør andelshaveren, har ægtefællen/ugift samlever ret til at fortsætte med medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2)

Efterlades der ikke ægtefælle/ugift samlever, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og lejlighed ved andelshaverens død.
- b) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

Stk. 3)

Overdragelse af boligen til ny andelshaver skal ske senest 3 måneder efter dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, skal bestyrelsen sørge for, at pågældende andel afhændes, og afregning tilstilles boet.

**Samlivsophævelse****§ 12**

Stk. 1)

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får rettigheden til lejligheden, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2)

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelsen af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefælle/samlever 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 lejlighed efter reglerne i § 10.

**Overdragelsessum****§ 13**

Stk. 1)

I forbindelse med enhver overdragelse skal andelen vurderes.

Stk. 2)

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes af generalforsamlingen under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse herunder værdiansættelse af ejendommen er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg henholdsvis prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 3)

Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 4)

Fastsættelsen af prisen til forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver. Opgørelsen revideres af vurderingsmand tilsluttet ABF, der rekvireres af bestyrelsen.

Stk. 5)

Vurderingsmanden samt et bestyrelsesmedlem efterser lejlighedens standard og installationernes lovlighed. Den fraflyttede andelshaver afholder udgifterne ved vurderingen.

Stk. 6)

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 særlig 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.

### **Fremgangsmåde ved overdragelse**

#### **§ 14**

Stk. 1)

Ved overdragelsen skal bestyrelsen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab, budget og generalforsamlingsreferat, samt en opstilling af købesummen med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar.

Stk. 2)

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen udstyres med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3)

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningens bankkonto, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen og/eller ulovlige forhold ved overtagelsen. Udbetalingen af restbeløbet skal ske senest 4 uger efter overtagelsen. Sælger er berettiget til at udbedre mangler og ulovlige forhold indtil fraflytning.

Stk. 4)

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler eller ulovlige forhold ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Reklamation over eventuelle mangler eller ulovlige forhold skal ske til bestyrelsen inden 4 uger efter overtagelsen. Konstaterede mangler eller ulovlige forhold skal udbedres for sælgers regning.

## Vedtægter for A/B Strandgården

**Eksklusion****§ 15**

Stk. 1)

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

- a) 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 skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- c) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser kap. 14 berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- d) Overtrædelse af vedtægterne.

Stk. 2)

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 10, 13 og 14.

**Generalforsamling****§ 16**

Stk. 1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden: 1) Valg af dirigent. 2) Valg af stemmeudvalg. 3) Godkendelse af det udsendte generalforsamlingsreferat. 4) Bestyrelsens beretning. 5) Forelæggelse og godkendelse af det reviderede års-/varmeregnskab, herunder godkendelse af værdiansættelse. 6) Indkomne forslag. 7) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. 8) Valg af bestyrelse og 2 bestyrelsessuppleanter. 9) Valg af intern revisor og revisorsuppleant. 10) Valg af statsautoriseret revisor til generalforsamlingens godkendelse. 11) Eventuelt Stk. 2) Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og bestyrelsen og udsendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingen.

Stk. 3)

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/5 af foreningens medlemmer forlanger det, med angivelse af dagsorden.

**§ 17**

Stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2)

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 1. marts.



## Vedtægter for A/B Strandgården

Stk. 3)

Adgang til generalforsamlingen har kun andelshavere med ægtefælle/samlever. Hver andel giver kun 1 stemme. Stemmeret kan udøves ved ægtefælle eller befuldmægtiget i henhold til skriftlig fuldmagt. Den befuldmægtigede skal selv være andelshaver. Ingen andelshaver må møde med mere end 1 fuldmagt.

Stk. 4)

Skriftlig afstemning skal foretages, hvis bestyrelsen eller en andelshaver fremsætter krav herom.

**§ 18**

Stk. 1)

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal. Ved afstemning skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2)

Dog kræver vedtagelse af forslag om:

- a) iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %
- b) salg af foreningens ejendomme, eller dele heraf
- c) optagelse af lån og pantsætning
- d) vedtægtsændringer
- e) foreningens opløsning

at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, enten personligt eller ifølge fuldmagt, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

**Bestyrelsen****§ 19**

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

**§ 20**

Stk. 1)

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

Stk. 2)

Bestyrelsens medlemmer og suppleanter vælges blandt andelshaverne eller disses ægtefæller/ugifte samlevende.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.



## Vedtægter for A/B Strandgården

Stk. 3)

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4)

Formanden og et bestyrelsesmedlem vælges i ulige år, kassereren og to bestyrelsesmedlemmer i lige år.

Stk. 5)

Hvis 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 til 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.

## § 21

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)

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3)

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 22

Foreningen tegnes af formanden og kassereren i forening.

## Administration

## § 23

Stk. 1) Bestyrelsen varetager A/B Strandgårdens administration efter reglerne i nr. 1-4. 1)  
Bestyrelsen leder driften af foreningens ejendomme og er i denne forbindelse berettiget til at anvende et beløb svarende til 5 % af boligafgiften årligt udover udgifterne til kontorlokale o.l. Beløbet kan reguleres i op- eller nedadgående retning ved væsentlige ændringer i boligafgiften.

2) Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra enten formand og kasserer i

**Vedtægter for A/B Strandgården**

forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske til den nævnte konto, ligesom modtagne checks og postanvisninger skal indsættes på kontoen.

3) Bestyrelsen er berettiget til at anvende den tekniske og juridiske bistand som anses for nødvendig.

4) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring.

**Regnskab og revision****§ 24**

Stk. 1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 2) De interne revisorer kan til enhver tid efterse foreningens regnskab.

Stk. 3) Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 4) Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

**§ 25**

Stk. 1)

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

**§ 26**

Stk. 1)

Varmeregnskabet følger kalenderåret og afregnes separat.

Stk. 2) Opkrævning/udbetaling skal ske inden udgangen af maj.

**Opløsning****§ 27**

Stk. 1) Opløsningen ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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



A/B Strandgaarden Hessensgade 47 st. 2300 København S Tlf. 32 58 43 62 - mobil 24601859

[a.strandgaarden@gmail.com](mailto:a.strandgaarden@gmail.com)



**A/B STRANDGÅRDEN**

HUSORDEN

FOR

A/B STRANDGÅRDEN

## Husorden

### § 1

Beboerne har adgang til fælles vaskerum, tørreloft og strygerum.

Vaskerierne må benyttes alle dage kl. 07:00-19:00. Vaskekælderen skal forlades og lyset slukkes senest klokken 20:00. Samme tider gælder for brug af vaskemaskiner og tørretumbler i lejlighed. I vaskerier med tidsbestilling skal anvendelsen af maskinerne påbegyndes senest 15 minutter efter bestillingens start. Overholdes dette ikke, må vasketiden benyttes af en anden andelshaver.

Efter afbenyttelse afleveres vaskerum, tørreloft og strygerum med dertil hørende inventar i ren-gjort stand. Når vaskerum benyttes, skal døren være lukket.

Ved afbenyttelse af tørreloft må tøjet ikke dryppe, og vinduerne skal holdes lukkede.

Tørring af tøj og udhængning af genstande fra vinduer til gaden eller trappevinduer må ikke finde sted.

Installation af vaskemaskine og tørretumbler i lejlighed:

- Vaskemaskine med roterende tromle må opstilles i vådrum med gulvafløb
- Hvis vaskemaskine opstilles andre steder i lejligheden skal følgende punkter opfyldes:
  - a) Maskinen skal være placeret på hårdt underlag, f.eks. betonflise el. lignende
  - b) Der monteres drypbakke under maskinen
  - c) Forsikring mod vandskade skal kunne dokumenteres
  - d) Vandinstallation skal være udført af autoriseret VVS med dokumentation

Hvis tørretumbler kræver udluftning, skal dette ske via den eksisterende trækkanal til taget.

Skader forårsaget af forsømmelighed skal erstattes af den andelshaver, der er årsag til skaden.

### § 2

Cykler, knallerter mv. må ikke stilles i port, på trappegange, i kældergange eller andre til fælles brug værende pladser. Der henvises til de dertil indrettede steder/områder.

Barnevogne, rollator, kørestole eller lignende kan stilles i indgangspartiet på hovedtrappen, så længe de er i brug. Det må dog ikke være til gene for beboerne eller overtræde brandvedtægterne.

### § 3

Al cykling og knallertkørsel samt start af motorkøretøjer i port og gård er forbudt.

### § 4

Leg i skralderum, cykelrum, kælder-, loft- og trappegange er forbudt. Leg på tørrepladsen må kun finde sted, når denne ikke anvendes til vasketøj.

Støjende leg i gården skal begrænses.

Legetøj i gården skal ryddes væk fra gangarealer efter endt brug. Det er forældrenes ansvar, at dette sker.

Boldspil må kun finde sted på boldpladsen.

Støjende adfærd i gården og på altaner skal begrænses, og må ikke finde sted efter klokken 22:00.

### § 5

Beboerne er forpligtede til at iagttage god husorden og at tage hensyn til de øvrige beboere. Al unødigt støj i lejligheder må ikke finde sted efter kl. 22:00. Al brug af støjende værktøj og maskiner må kun finde sted i tidsrummet 7:00 – 20:00.

### § 6

Husdyr kan holdes på følgende betingelser:

- a) Husdyr må ikke være til gene for beboerne
- b) Hunde skal altid føres i snor på trapper, i gårde samt på foreningens fortovsarealer
- c) Husdyr må ikke forrette deres nødtørft på foreningens arealer
- d) Husdyr må ikke være på legepladserne i gårdene

Bestyrelsen skal give skriftlig tilladelse til at holde hund.

Ved berettiget klage over overtrædelse af disse bestemmelser, kan bestyrelsen kræve det pågældende husdyr fjernet omgående.

### §7

Observeres der væggelus, kakerlakker eller rotter i en lejlighed, skal dette straks anmeldes til

Sidst revideret oktober 2014

Erstatter vedtægter og husorden sidst revideret juli 2006



bestyrelsen. Forsømmes dette, må vedkommende andelshaver afholde samtlige udgifter forbundet med fjernelsen af skaden.

Bestyrelsen og eventuelle fagfolk, som måtte engageres, har ret til at besigtige lejligheden/kontoret, når hensynet til ejendommens tarv kræver det.

### § 8

Der må ikke efterlades affald på ejendommens fællesarealer. Brug de opstillede affaldscontainere/-beholdere. Luk containerlåget efter brug.

Tegning og skrivning på trappegang og øvrigt mur- og træværk er forbudt.

Forurening af trapper og gange samt henstilling af affaldsposer og andre genstande på trapper og i gange må ikke finde sted.

Tæpper må ikke rystes på trappen, fra vinduer eller altaner.

### § 9

Fodring af fugle og vilde dyr må ikke finde sted.

### § 10

Hvis en beboer åbner vinduerne på trappegange og/eller på tørreloft, skal samme person sikre, at de lukkes, inden solen går ned.

Stærk mados og anden lugt, som kan virke generende, må ikke lukkes ud på trappen.

Rygning er ikke tilladt på trapper, på lofter og i kældre.

### § 11

Opsætning af private antenner er ikke tilladt.

Ændringer eller reparationer af fællesantenne må kun foretages ved boligforeningens foranstaltning.

### § 12

## Husorden for A/B Strandgården

Ejendommene og deres inventar skal behandles med skånsomhed, så alt kan holdes i forsvarlig og tiltalende stand. Skader på ejendommene og fælles inventar forårsaget ved hensynsløs eller grov uagtsom adfærd skal erstattes af skadevolder.

Graffiti er forbudt og betragtes som hærværk.

## § 13

Brug af grill på altaner må kun ske med enten el- eller gasopvarmet grill.

Ved brug af grill i gården skal brugeren sikre almindelig hensynstagen og overholdelse af sikkerhedsforskrifter.

## § 14

Udvendige altankasser, må kun være Kontechs fastgjorte i henhold til det udsendte materiale til altanejerne.

## § 15

Overtrædelse af denne husorden kan have samme følger som manglende betaling af boligafgiften.

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □



**A/B STRANDGÅRDEN**

BADEVÆRELSESNOTAT

FOR

A/B STRANDGÅRDEN



## A/B Strandgården - Rev. September 2021

Udvidelse af badeværelse ind i køkken / andet rum.

### Udvidelse af badeværelse ind i køkken / andet rum.

Vedtægter for AB Strandgården §8, stk. 3 Forandringer:

Enhver forandring af lejligheden skal, inden den bringes til udførelse, forelægges bestyrelsen til godkendelse. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, skal byggetilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Vær opmærksom på at arbejder i egen andel har indflydelse på underboen. Der skal altid indhentes accept fra underbo til det ønske arbejde. Der kan også være afløb og vand som skal udføres i underboens toilet/baderum. Disse løsninger skal være drøftet og enighed om løsninger fundet. Der kan også være arbejder i form af evt. nedtagning / retablering af loft. Underboens loft skal altid retableres som det minimum var, inden byggearbejderne blev udført.

Bestyrelsen udleverer et nyt Blücher gulvafløb til andelshaver, som SKAL anvendes ifm. renoveringen/udvidelsen.

Dertil kan oplyses, at bestyrelsen har hyret en ekstern rådgiver til at bistå med tilsyn af byggearbejderne samt udføre generel rådgivning ifm. renoveringen/udvidelsen. Det er Møgelhøj Arkitekter.

#### Før arbejderne på badeværelset må igangsættes er andelshaver ansvarlig for følgende:

1. At fremsende tegninger og beskrivelse af arbejder til godkendelse af bestyrelsen / ekstern rådgiver.
2. At oplyse bestyrelsen om, hvilken autoriseret VVS'er der skal udføre VVS-arbejdet.
3. At få byggetilladelse hos kommunen (Såfremt arbejderne kræver byggetilladelse).
4. At få accept fra naboer/underbo til at arbejder må udføres.

Arbejder må ikke igangsættes før alle fire punkter er udført.

#### Når arbejderne på badeværelset pågår er andelshaver ansvarlig for følgende:

1. At tilkalde den eksterne rådgiver til besigtigelse på følgende tidspunkter:
  - a. Når jern er blotlagte. (Og bjælker i køkkenet, hvis badeværelset udvides.)
  - b. Når svalehaleplader, armering og gulvafløb er lagt. Det vil sige inden der støbes med beton.
  - c. Når gummimembranen er påført.
  - d. Evt. afsluttende godkendelse af det færdige badeværelse.
2. At sørge for, at der er rent på de trapper og fællesområder, som er berørte af byggearbejderne.
3. At sørge for, at der ikke ligger materialer eller byggeaffald på trapper eller i fællesområder.
4. At oplyse bestyrelsen / ekstern rådgiver om eventuelle skader undervejs eller andre uforudsete emner, som kan have indflydelse på bygningens sundhed og tilstand.

## A/B Strandgården - Rev. September 2021

Udvidelse af badeværelse ind i køkken / andet rum.

### Generelle krav:

- Renovering skal udføres iht. SBI anvisning 252 Vådrum af 2015, minimum belastningsklasse M (middel).
- Gulvafløb, vand og rør skal altid udføres af autoriseret installatør.
- Gulvafløb og rør fra gulvafløb skal altid udføres i rustfrit stål. Afløbsrør til gulvafløb kan udføres i 40 mm plastikrør såfremt de indstøbes i betongulv.
- Alle materialer skal være VA-godkendt.
- Både kvadratisk samt såkaldte unidrain kan accepteres men skal kunne anvendes sammen med membran. Gulvafløb skal placeres minimum 15 cm fra vægge og minimum 6 cm fra træbjælke. Se bilag 1.
- Vandrør skal udføres synlige, aldrig fræses ind eller indmures. Rør må ikke bryde gulvet i bruseområde. Såfremt de føres i rørkasse, skal de udføres med rørisolering. Isolering på varmerør skal stødes tæt, men isolering på kolde rør skal tapes, så den også fungerer som dampspærre.
- Ny gulvbelægning og vægbeklædning skal være fliser / klinker på betongulv.
- I vådrum skal materialer, vandtætningssystemer og specifikke gulv- samt vægkonstruktioner være MK godkendte.
- Gulvvarme må alene etableres med el varmemåtte/ slange. Aldrig vandbåren gulvvarme. Varmemåtte placeres mellem beton og afretningslag.
- Tilslutning af el og evt. udvidelse af forsyning skal altid udføres af autoriseret installatør.
- Håndklædetørrer må alene udføres, hvis den tilsluttet centralvarme eller el-varme.
- Kontakter/afbrydere skal som minimum placeres 110 cm fra bruse-armatur.
- Eksisterende radiator, demontering og montering, udføres altid af A/B.
- Gennembyrdes bjælker skal udførende sikre, at det bjælkernes bæreevne ikke svækkes.
- Det er den udførendes ansvar, at alle arbejder udføres konstruktionsmæssigt og statisk korrekt.

---

### Udførelse i eksisterende toilet/baderum:

- 1 Terrazzogulv skal ophugges ned til bærende betondæk.
- 2 Eksisterende gulvafløb skal ophugges.
- 3 Nyt gulvafløb VA godkendt til indstøbning i beton med indbygget vandlås skal monteres af autoriseret installatør. Rør til gulvafløb udføres som min. Ø 40.
- 4 Evt. jern i betondæk skal hugges fri, renses for rust og påsmøres behandling mod rust. Strimmel svejsepap monteres henover jern. Se bilag 2 for tegning af jern.
- 5 Dørkarme skal renskæres, så der som min er 5 mm ned til fliserne, der ligger under døren. Der skal udføres en silikonefuge ml. dørkarm og overkant fliser. Der skal skæres tilsvarende af bunden af dørblad inkl. x antal cm for at opnå spalteåbning på 100 cm<sup>2</sup>. F.eks. 1 cm på 1 m bredt dørblad. Karme samt dørblad skal males på alle skæreflader for forsegling. Der skal monteres vandnæse på dørblad på side mod vådrum.
- 6 Der skal ren-hugges for gammelt puds på eks. vægge til bæredygtigt underlag. Tykkelse ca. 10-15 mm.
- 7 Armeringsjern Ø 6 mm udlægges pr. 10 cm begge veje. Armeringsjern skal udlægges med afstandsholdere ca. 1,5 cm over betondæk. Bukkes op til kantarmeringer/ ind i vægge. Armeringsnettet skal forbindes til udligningsforbindelse (jordforbindes) iht. Stærkstrømsbekendtgørelsen.
- 8 Gasbeton skal opmures på vægge såfremt eksisterende vægge er krydsforskalling/ koksvæg eller bindingsværk. Vær opmærksom på at der kan først opsættes fliser, når fugtindholdet er faldet til 4-8 vægtprocent.
- 9 Betondæk gulv skal vandes grundigt inden påføring af nyt beton.
- 10 Beton skal udlægges som perlestensbeton minimum styrke 20 MPa (C20/25 iht. DS/EN 206-1) i tykkelse mellem 5 og 7 cm. Betonen skal vibreres. Ved lagtykkelse over 6 cm skal beton støbes på glidelag. Der skal støbes opkant til dørtrin. Højde minimum 3 cm fra overkant dørtrin til overkant rist fra gulvafløb. For optimal hærdning afdækkes beton med plastfolie minimum 3 dage.
- 11 Betonklæber skal påsmøres på hele betondækkets areal.
- 12 Afretningslag skal udføres med cementmørtel C 100/400 (slidlagsbeton) i 1,5 til 3 cm tykkelse.
- 13 Fald mod gulvafløb skal udføres med minimum 3 cm fra overkant opkant ved dør til overkant rist i gulvafløb.



## A/B Strandgården - Rev. September 2021

Udvidelse af badeværelse ind i køkken / andet rum.

- 14 Armeringsstrimler udføres på alle samlinger ml. gulv/væg, væg/væg og omkring alle væg-og gulvgennemføringer.
- 15 Vandtæt membran skal påsmøres i fuldt areal på gulv samt alle vægge fra overkant gulv til underkant etageadskillelse. Dvs. fuld rumhøjde.
- 16 Fliselim og fliser påføres på vægge først fra overkant betondæk/afretningslag til højde minimum 10 cm over fremtidigt nedhængt loft. Ved høje rum skal fliser som min. føres op til 2,3 meter over færdigt gulv. **Ved udvidelse af badeværelse er det ok kun at opsætte fliser på vægge i ny bruseniche – alle vægge skal dog stadig være med vådrumsmembran. Dette krav bortfalder først, hvis rummet er større end 3,25 m<sup>2</sup>.**
- 17 Fliselim og fliser udføres på gulv. Indadgående hjørner mellem vægge og hjørner mellem gulv og vægge skal udføres med elastisk silikonefuge bredde minimum 0,6 cm.
- 18 Loft i vådrum skal udføres lufttæt med brandklassifikation. Anvendte materialer skal være materiale klasse B-s1,d0. Nedhængt loft skal udføres med stålprofiler og gipsplader. Der må aldrig anvendes træ eller lignende materialer til nedhængte lofter. Anbringes der transformere for halogenlamper og/eller er der samlinger i vandrør over det nedhængte loft, skal der være adgang til hulrummet, fx med en oplukkelig men lufttæt lem. Lem skal udføres i samme brandklasse som øvrige loftmaterialer.

---

### Udvidelsen ind i køkken/ andet rum:

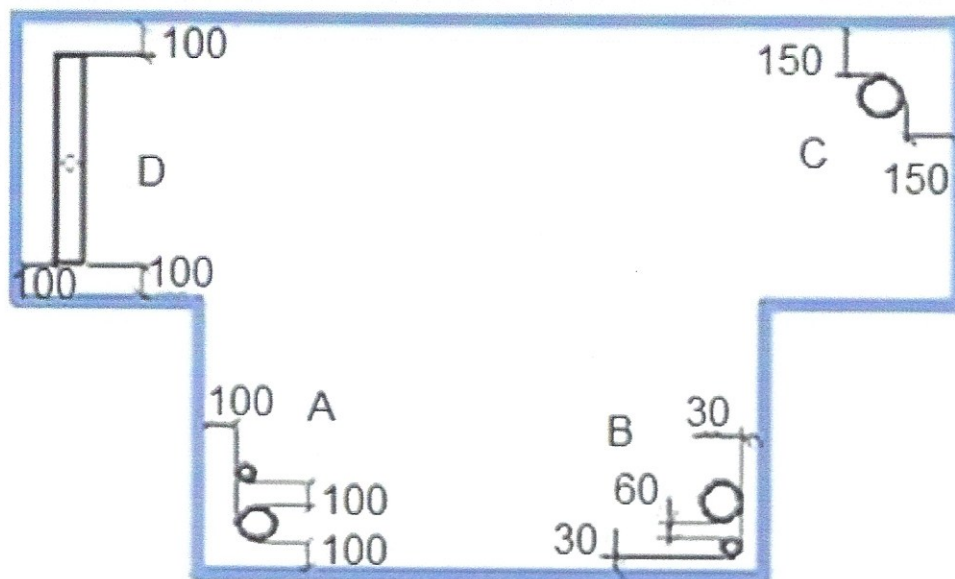
Det forudsættes, at etageadskillelse i køkken/andet rum består af træbjælkelag med indskudsbrædder. Ny konstruktion skal udføres med dobbelttætning. NB: Arbejder udført i selve det eksisterende toilet/baderum skal udføres som foregående punkter 1-18.

19. Væg(ge) nedrives og eksisterende gulvbelægning og evt. indskudslar/isoleringsmateriale i køkken fjernes, så træbjælker og indskudsbrædder er blotlagt. Træbjælkelag skal inspiceres og godkendes af rådgiver. Såfremt gulvarealet er over 6 m<sup>2</sup> eller i dårlig stand, skal bæreevne eftervises ved beregning. Fugtindholdet i bjælker og brædder skal være under 13 % i gennemsnit, og ingen enkeltværdier må være over 15 %.
20. Mineraluld 10 cm udlægges mellem træbjælker.
21. Trinlydsstrimler udlægges på bjælker. Forinden skal højdeforskel i bjælkelaget udlignes.
22. Svalehaleplader lægges på tværs af bjælker på trinlydsstrimler. Såfremt spænd mellem bjælker er større end 90 cm, skal der udføres yderligere understøtning. Svalehaleplader skal være MK-godkendte. Svalehaleplader skal forbindes til jord iht. Stærkstrømsreglementet. Det er udførendes ansvar, at svalehaleplader udføres med korrekt understøtning iht. producentens anvisninger.
23. Rendeafløb (Unidrain) må gerne udføres i den nye bruseniche. Afløb skal dog være i rustfit stål og med bagflange, hvis det placeres op ad væg. Se anbefalinger til rendeafløb i bilag 1.
24. Udlægning af beton styrke 25 MPA i tykkelse minimum 3,4 cm over "bølgetoppene", direkte på svalehaleplader. Der skal støbes en armeret opkant på minimum 10 cm fra overkant "bølgetop", hvorpå nye vægge monteres.
25. Nye vægge i minimum 75 mm gasbeton. Samlinger mellem blokke strimles med armeringsvæv før påsmøring af vådrumsmembran.
26. Udlægning af afretningslag og øvrige arbejder som i eksisterende toilet/baderum pkt. 11-18.

Nyttig info: SBI anvisning 252 Vådrum af 2015 / [www.godevaadrum.dk](http://www.godevaadrum.dk) / [www.gulvfakta.dk](http://www.gulvfakta.dk)  
BEK nr. 1155 af 06/10/2010 Stærkstrømsbekendtgørelsen <http://www.etadanmark.dk/da/va>  
MK godkendte svalehaleplader <http://www.eftex.dk/produkter/Lewis/Produkt.aspx>



Bilag 1 – Placering af afløb.



**Figur40.** Afstandskrav ved rørgennemføring.

A Faldstamme (ståendeledning) af støbejern og/eller rør, der ikke kan flyttes.

Inddækning udført på stedet. For PVC-belægninger min. 100 mm for at inddækninger kan udføres sikkert

B Gennemføringer af vand- eller afløbsrør med præfabrikeret bøsning.

C Placering af gulvafløb i forhold til væg.

D Placering af rendeafløb. Vær opmærksom på at rendeafløb til PVC ikke kan monteres helt til væg. Gulvbranchen anbefaler 100 mm til væg både på kort og lang side (de fleste afløb er godkendt med 50 mm afstand til væg på langside)

Til vådrum udført med fliser findes der trekantede afløb til montering i hjørner, disse afløb kan ikke bruges, hvis der ønskes en PVC-gulvbelægning.

# A/B Strandgården - Rev. September 2021

Udvidelse af badeværelse ind i køkken / andet rum.

## Bilag 2 – Tolerancer klinker og fliser

|                                     | Lempet klasse | Normal klasse                                                   | Skærpet klasse | Kontrolmetode og -middel                                                       |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Planhed og lunke                    | -             | ±2 mm/2 m                                                       | -              | <a href="#">F1</a> Retskinne                                                   |
| Vandrethed > 5 m                    | -             | Max ±8 mm                                                       | -              | <a href="#">B5</a> Retskinne og vaterpas                                       |
| Variation for fugebredden           |               |                                                                 |                |                                                                                |
| 2,0-7,0 mm                          | -             | Max ±20 %                                                       | -              | <a href="#">A3</a> Målestok                                                    |
| 7,0-12,0 mm                         | -             | Max ±15 %                                                       | -              |                                                                                |
| > 12,0 mm                           | -             | Afhængig af fugebredden og flisekvalitet, især længde og bredde | -              |                                                                                |
| Forskydninger i plan mellem fliser  | -             | Max 1,0 mm                                                      | -              | <a href="#">G4</a> Retskinne                                                   |
| Spring i plan mellem fliser         | -             | Max 1,0 mm                                                      | -              | <a href="#">F9</a> Målekile                                                    |
| Fald på gulv                        | -             | *Se fodnote                                                     |                | <a href="#">B3</a> <a href="#">B4</a> Vaterpas med 10 mm ben + målekile/plader |
| Visuel bedømmelse                   | -             | -                                                               | -              | <a href="#">I3</a> Visuel bedømmelse                                           |
| Kote ved overgang mellem gulv / væg | -             | ± 2 mm.                                                         |                | <a href="#">C1</a> Nivellering                                                 |

*\* I brusenicher og tilsvarende vådområder udføres gulv med 1-2 % fald. Øvrige gulvarealer i vådrum udføres med fald efter aftale, - men ikke vandret inden for almindelig vådrumsstørrelse ≤ 10 m²*

### Bemærkninger:

Ved anvendelse af materialer med rustik overflade kan der forekomme afvigelser fra de angivne tolerancer. Den samlede overflade bedømmes visuelt i overensstemmelse med Fliser – opsætning og lægning, udgivet af Forlaget Tegl, 2. udgave 2006 jf. metode I3.

Ved brusenicher og andre områder med større fald på gulv, er det ikke muligt altid at opnå en vandret linie med de angivne tolerancer ved overgang gulv /væg.

De anførte tolerancer for det udførte arbejde er eksklusiv flisernes egen tolerance.