Vedtægter

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Havnehaven II, også forkortet A/B Havnehaven II

Foreningens hjemsted er Vordingborg Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve og iværksætte bebyggelse samt, når bebyggelsen er afsluttet at eje og drive ejendommen

matr.nr. 43 cp af Ore, Vordingborg Jorder Beliggende:

Stationsvej 15-35, 49-61, 65-95, 4760 Vordingborg

Medlemmer

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 12.

Stk. 3. Fra andelene må drives private serviceerhverv, såfremt det ikke er til gene for området, og det i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplan og kommunal tilladelse og godkendt af bestyrelsen.

Stk. 4. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

Hvert medlem har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud svarende til 20% af byggeriets endelige anskaffelsessum. Indskuddet skal indbetales kontant.

Andel udgør:

Type	75 m²	kr. 288.000 / kr. 18.586.000
Type	85 m²	kr. 326.400 / kr. 18.586.000
Type	110 m²	kr. 422.400 / kr. 18.586.000
Type	120 m²	kr. 460.800 / kr. 18.586.000

Tæller og nævner reguleres, når anskaffelsessummen for andelsboligbebyggelsen er godkendt.

Indskuddet skal indbetales kontant.

Nævner bliver 20 % af den endeligt godkendte anskaffelsessum, ligesom tæller bliver det beløb, som fastsættes på andelsbeviset.

Stk. 2. Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb således, at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

Hæftelse

§ 5

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages et realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt og solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen således, at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligens indbyrdes værdi. Indskuddet forrentes ikke.

§7

Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14-22. Ved tvangssalg dog overdragelse med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 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 andelsboliglovens § 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 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

§ 8

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

Boligafgift

§ 9

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligens indbyrdes værdi. Sidste rettidige indbetalingsdag for boligafgift er den 5. i måneden. Boligafgift betales forud. Alle andelshavere er forpligtet til at lade betaling af boligafgift ske via PBS-betalingsservice, eller en anden anerkendt betalingsform efter bestyrelsens anvisning. Hvis en andelshaver undlader at efterkomme dette, kan bestyrelsen fastsætte et gebyr for hver måned betaling overføres på anden måde.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter i vedligeholdelsesplanen udførelse af den udvendige vedligeholdelse.

Stk. 3. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

Stk. 4. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 5. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Stk. 6. 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 § 23, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

<u>Forandringer</u>

§ 11

Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2 og stk. 4.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Hverken foreningen eller bestyrelsen er ansvarlig for, at de nødvendige myndighedsgodkendelser indhentes eller for skader, der kan hidrøre fra udførte forandringer af boligen. Ansvaret påhviler alene den andelshaver, der har udført forandringen. Bestyrelsen kan forlange, at andelshaver tegner en entreprise forsikring, inden forandringen iværksættes.

Stk. 5. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 6. Efter forandring af boligen er gennemført, skal andelshaveren dokumentere overfor bestyrelsen, at forandringerne er gennemført efter de udstedte myndighedstilladelser – og godkendelser. Ved forandringer af el- og VVS-installationer skal det dokumenteres, at disse er udført af autoriserede installatører, ved forevisning af fakturaer med billeddokumentation. En andel kan ikke overdrages førend en sådan dokumentation foreligger. Bestyrelsen kan forlange at få adgang til at besigtige andelsboligen med de gennemførte forandringer.

Stk. 7. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Stk. 8. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

<u>Fremleje / udlejning</u>

§ 12

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller låne sin andelsbolig ud med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Stk. 2. Uagtet bestemmelserne i ovenstående stk. 1 gælder, at en andelshaver kan fremleje- eller låne sin andelsbolig til personer i lige op- og nedstigende linje, samt til søskende eller nærtstående familiemedlemmer uden bestyrelsens tilladelse.

Stk. 3. Andelsboligforeningen v/bestyrelsen har tilladelse til at udleje overtagne andele for en tidsbegrænset periode. Lejere skal overholde husordenen på samme vilkår som andelshaverne.

Stk. 4. Enhver lejer er forpligtet til at deltage i fællesarbejde eller andre forpligtelser, der påhviler en andelshaver. Alternativt påhviler forpligtelsen andelshaver.

Husorden

§ 13

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde efter dyrets død.

Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse af andelen

§ 14

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge.

A. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

B. Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.

C. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

§ 15

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra e, 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 § 22.

§ 16

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 17

Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskabet og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrin i følgende rækkefølge:

A. Personer, som beboede bolig ved dødsfald og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.

B. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
C. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op– eller nedstigende linje.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, (bestyrelsesgodkendelse) tilsvarende anvendelse.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f6838682812206912

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 6-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Boet er forpligtet til løbende at betale boligafgift jvf §9.

Samlivsophævelse

§ 18

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

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

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse.
Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 finder §§ 14-16 og §§ 20-22 tilsvarende anvendelse.

Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 20 og 22 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 22 stk. 4-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 19

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-18 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 20

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

A. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber.
Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne samme pris for andelen i foreningens formue, som han/hun selv lovligt har betalt jf.
andelsboligforeningslovens regler herom.

B. Værdien af forbedringer i boligen 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 boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlag sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Stk. 4. Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller 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. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af bestyrelsen.
Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelser om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af partnerne, der har fået medhold ved skønnet. Bestyrelsen kan beslutte, at der i forbindelse med en overdragelse skal ske vurdering ved syn og skøn.

Stk. 5. Der skal udarbejdes el-syn og VVS-syn i forbindelse med en overdragelse, desuden skal el-synet også indeholde justering af emfang. Ulovlige installationer, konstateret ved el-syn eller VVS-syn, skal lovliggøres af autoriserede håndværkere mod dokumentation i form

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

af fakturaer og fotos, inden overdragelse af andelslejligheden kan finde sted, og regningen deles mellem køber og sælger.
Bestyrelsen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for lovliggørelsen.

Finansiering af overdragelsessum

§ 21

Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a.

Fremgangsmåde

§ 22

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, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Stk. 5. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren således, at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Eksklusion

§ 23

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne og medlemmet ikke har berettiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. 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.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at opsige eller ophæve lejemålet.
6. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
7. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
8. Når et medlem i gentagne tilfælde optræder illoyalt over for foreningen, herunder bringer foreningen i miskredit i foreningen eller over for tredje personer uden for foreningen. Medlemmet skal gives en skriftlig advarsel om den mulige eksklusion.
9. Hvis medlemmet efter bestyrelsens vurdering efter at have fået en advarsel fortsat overtræder punkt 7, kan bestyrelsen beslutte at iværksætte en eksklusion af medlemmet.
10. Hvis en godkendt lejer gør sig skyldig *i forhold nævnt i denne §.*

Eksklusion efter denne paragraf skal godkendes af en generalforsamling, efter indstilling fra bestyrelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Stk. 2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling

§ 24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- Valg af dirigent.
- Bestyrelsens beretning.
- Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- Forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelse planen
- Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- Forslag.
- Valg af bestyrelsen.
- Valg af administrator.
- Valg af revisor. • Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivet dagsorden.

Indkaldelse, forslag m.v.

§ 25

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

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være *bestyrelsen* i hænde senest *15.9*. For at forslag, der medfører økonomiske konsekvenser kan behandles, skal forslaget indeholde begrundede overslag/tilbud, samt oplysninger om, hvordan forslaget foreslås finansieret – enten ved huslejestigning, besparelse på budget, engangsbetaling eller finansiering via ordinær drift. Indeholder forslaget ikke disse elementer kan dirigenten på bestyrelsens op fordring afvise at behandle forslaget. Et

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest *8 dage* før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Der kan ikke fremsættes forslag til den angivne dagsorden til en indkaldt ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til

- sin ægtefælle, eller
- en myndig nærtstående, eller
- en af bestyrelsen godkendt lejer, eller
- et medlem af foreningens bestyrelse, eller
- til en anden andelshaver.

Bestyrelsen kan herudover udøve fuldmagt for andele, hvor boligen er udlejet af foreningen i henhold til bestemmelserne herom i § 12, forudsat at et flertal i bestyrelsen er enige om stemmeafgivningen, jf. bestemmelserne herom i § 31, stk. 3.

Stk. 5. Skriftlig afstemning. Dirigenten afgør om et forslag skal undergives skriftlig afstemning, og dette vil som udgangspunkt kun ske, såfremt der er tale om væsentlige forhold, eller bestyrelsen har anmodet om det, eller det ved håndsoprækning er tilkendegivet af mindst 5 af de fremmødte, at de ønsker skriftlig afstemning.

<u>Beslutningskompetence</u>

§ 26

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2 og stk. 3. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om

a) Nyt indskud
b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

c) Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
d) Vedtægtsændringer

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og at 2/3 af samtlige repræsenterede stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne repræsenteret, men stemmer 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

Stk. 3. Vedtagelse af forslag om

e) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf,
f) Foreningens opløsning

kræver at mindst 4/5 af medlemmerne er repræsenteret og at 4/5 af samtlige repræsenterede stemmer for forslaget. Er der mindre end 4/5 af medlemmerne repræsenteret, men stemmer 4/5 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 4/5 flertal, uanset antal repræsenterede medlemmer.

§ 27

Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger synliggøres på andelsboligforeningens officielle hjemmeside senest 4 uger efter generalforsamlingen *og udsendes på mail til den af andelshaver oplyste mailadresse jf. §37.*

<u>Bestyrelse</u>

§ 28

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

§29

Bestyrelsen består af 3-4 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

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

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil den 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.

Stk. 5. Ethvert bestyrelsesmedlem og suppleanter er berettiget til at modtage det skattefrie bestyrelseshonorar (telefonpenge & kontorhold), baseret på skemaet over arbejdsopgaver og ansvarsfordeling (se bilag 1). Beløbet overføres automatisk af administrator til bestyrelsesmedlemmets konto månedligt.

<u>Bestyrelsesmøder</u>

§ 30

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 tages referat af bestyrelsesmøderne i.h.t. bestyrelsens gældende forretningsorden af såvel den åbne som den lukkede dagsorden. Referatet af den åbne dagsorden offentliggøres til beboerne på foreningens hjemmeside og *udsendes via mail*.

Oplysninger om budgetopfølgning og økonomi i øvrigt indgår i referat.

Bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde et retvisende referat der afspejler drøftelserne.

Stk. 3. Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden efter hver ordinære generalforsamling, og kan herefter tilrette den løbende, hvis et flertal af medlemmerne i bestyrelsen ønsker det. Denne synliggøres på andelsboligforeningens hjemmeside.

§ 31

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Tegningsret

§ 32

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 33

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommen almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konti i et pengeinstitut. Træk på konti kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til en af de nævnte konti. Der må dog oprettes en særskilt konto som indeholder maks. 5000 kr. hvor der er tilknyttet et dankort. Dankortet skal benyttes i foreningens drift og i forbindelse med betalingsaftaler der er bundet op på et betalingskort. Ved ryk af penge til kontoen skal der stadig være underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer, men ikke ved køb fortages via dankortet. Dankortet vil stå i formandens navn, og kan overdrages til andre bestyrelsesmedlemmer i forbindelse med indkøb hvis der gives en fuldmagt.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en økonomiansvarlig.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ år indtægter for foreningen.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Regnskab og revision

§ 34

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jf. § 33.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling. Jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er kalenderåret, eller 01.07.-30.06. Første regnskabsår løber fra stiftelsen/igangsætning og indtil udgangen af kalenderåret, eller udgangen af 30.06.2008.

§ 35

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret 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 indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 36

Opløsning af likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Forpligtelser / rettigheder i øvrigt

§ 37

Andelsboligforeningen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen såfremt dette kræves.

I tilfælde hvor en andelshaver eller lejer har aftalt besøg af håndværker, som er rekvireret via foreningen (og selv bekræftet/aftalt tidspunktet), og ikke er hjemme som aftalt. Kan andelshaver /lejer forvente at blive opkrævet direkte fra bestilte håndværker for kørsel og 30 min arbejdstid.

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Al kommunikation, herunder udsendelse af indkaldelse til generalforsamlinger, ordinære som ekstraordinære, information af enhver art, referater og andet, der vedrører foreningen og dens medlemmer, såvel generelt som individuelt, sendes som digital kommunikation til den til foreningen senest oplyste mailadresse. Det er den enkelte andelshavers ansvar at sikre, at foreningen er i besiddelse af den korrekte mailadresse. Hvis det dokumenteres at en andelshaver er fritaget fra digital post fra det offentlige, kan der aftales en individuel ændring af kommunikationsformen.

Vedtaget på generalforsamlingen, den 30.08.2007 med indføjede rettelser vedtaget på

- generalforsamlingen den 23. oktober 2011
- ekstraordinær generalforsamling den 8. december 2011
- ekstraordinær generalforsamling den 11. november 2014
- ekstraordinær generalforsamling den 3 maj 2015
- ordinær generalforsamling den 28. oktober 2018
- ekstraordinær generalforsamling den 29. januar 2020
- ordinær generalforsamling den 29. oktober 2020
- ekstraordinær generalforsamling den 22. november 2020
- ordinær generalforsamling den 31. oktober 2021
- ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2024
- ordinær generalforsamling den 27. oktober 2024
- ekstraordinær generalforsamling d. 28 april 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Bilag 1

Aflønning af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i Havnehaven II		
Kategorisering	*Arbejdsopgaver / ansvar*	*kr. pr. måned*
Kategori A (typisk bestyrelsesformand, driftskoordinator)	Obligatoriske arbejdsopgaver (deltagelse i bestyrelsesmøder, modtagelse af mails, deltagelse i flyttesyn, opgaver i forbindelse med bestyrelsesmødet fx referat) - Kontakt til håndværkere, indhentning af tilbud mm. - Adgang til bestyrelsens mail (udsending af mails, modtagelse af mails og videresendelse, besvarelses af mails) - Kontaktperson for samarbejdspartnere såsom administrator, banken og revisor, og deltage i diverse møder sammen med dem. - Gennemlæser, godkender og underskriver i forbindelse med salg i foreningen - Varetage små opgaver såsom håndværkeropgaver, indkøb til foreningen, postgang mm. - Adgang i banken, og godkender i forbindelse med betalinger	833
Kategori B	Obligatoriske arbejdsopgaver (deltagelse i bestyrelsesmøder, modtagelse af mails, deltagelse i flyttesyn, opgaver i forbindelse med bestyrelsesmødet fx referat) - Varetage små opgaver såsom håndværkeropgaver, indkøb til foreningen, postgang mm. - Evt. have ansvarsområde i foreningen såsom affald - evt. have adgang i banken som godkender eller underskriver i forbindelse med salg i foreningen -	460
Kategori C (typisk suppleant)	Obligatoriske arbejdsopgaver (deltagelse i bestyrelsesmøder, modtagelse af mails, deltagelse i flyttesyn, opgaver i forbindelse med bestyrelsesmødet fx referat)	200

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Kristina Larsen

Navn returneret af MitId: Kristina Lykke Larsen
Bestyrelsesformand
ID: ee12b869-d2c8-417c-bdec-e7927c7f856f
IP-adresse: 104.28.45.5:32283:32283
Dato for underskrift: 17-04-2026 22:18:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Joan Markmann

Navn returneret af MitId: Joan Markmann
Bestyrelsesmedlem
ID: 89ac4e7f-6b69-4ec2-a7c1-cb8760aeda35
IP-adresse: 172.225.210.213:64662:64662
Dato for underskrift: 17-04-2026 14:32:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Nicolai Christensen

Navn returneret af MitId: Nicolai Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: cb26cdfe-4278-4ad9-a709-4065d71fc99f
IP-adresse: 91.236.211.60:51426:51426
Dato for underskrift: 22-04-2026 15:51:15 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Rita Olsen

Navn returneret af MitId: Rita Kirsten Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: e1193eff-8ef5-4081-9ef0-02914ed19b02
IP-adresse: 188.179.66.20:54496:54496
Dato for underskrift: 19-04-2026 21:45:22 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Bo Olsen

Navn returneret af MitId: Bo Hjorth Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: a62098a1-ab9d-499a-845b-548beb0cb2d9
IP-adresse: 109.56.7.1:57518:57518
Dato for underskrift: 20-04-2026 06:07:29 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Claus Pedersen

Navn returneret af MitId: Claus Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 038e10d9-c390-43a7-9afd-510ea3e846f0
IP-adresse: 77.221.238.238:56122:56122
Dato for underskrift: 17-04-2026 19:07:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 8e8294f68386828120691 2

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur