Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

VEDTÆGTER

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Havnehaven I

Foreningens hjemsted er Vordingborg Kommune

§ 2

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen

Del 2 af matr. Nr. 43 cq Ore, Vordingborg Jorder

Beliggende Stationsvej 5 til 47 og Færgegårdsvej 92 til 108, 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. 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 auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 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. 270.000 / kr. 8.964.000

Type 85 m2 kr. 306.000 / kr. 8.964.000

Type 100 m2 kr. 360.000 / kr. 8.964.000

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

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 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

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes 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 § 14-21. Ved tvangssalg dog overdragelse med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 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.

Stk. 3. For andelen udstedes ikke 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 boligafgifternes størrelse svarer til boligens indbyrdes værdi. Sidste rettidige indbetalingsdag for boligafgift er den 5. i måneden. Boligafgift betales forud.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, vedligeholdelse af teknikskab, udskiftning af udvendige døre – herunder låsen – samt vinduer. Andelshaverens

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, 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 eller altan.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse 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.

Skt. 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.

Forandringer

§ 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

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.

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 faktura med billeddokumentation. En andel kan ikke overdrages før en sådan dokumentation foreligger. Bestyrelsen kan forlange at få adgang til at besigtige 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 selvstændig virkende tredjemand.

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

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 reetableringen 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.

Fremleje/udlejning

§ 12

1. 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, så som svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum et 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.

2. Uagtet bestemmelserne i nr. 1 gælder, at en andelshaver kan fremleje eller låne sin andelsbolig til personer i lige op- og nedstigende linje uden bestyrelsens tilladelse.

3. Andelsboligforeningen v/bestyrelsen har tilladelse til at udleje overtagne andele for en tidsbegrænset periode på højst 2 år. Lejere skal overholde husordenen på samme vilkår som andelshavere.

4. Når den tidsbegrænsede lejeperiode udløber skal følgende foretages:

   6 måneder før ovennævnte udløb sættes andelsboligen til salg af foreningen. Købsprisen skal godkendes i bestyrelsen med simpelt flertal.

   Såfremt andelsboligen ikke er solgt efter 3 måneder – jf. ovennævnte samt § 12, stk. 3 – sættes andelsboligen på ny til leje. Og den eksisterende lejer vil blive tilbudt et nyt lejeforhold på en ny tidsbegrænset periode på 2 år. Herefter kan lejeforholdet ikke fornyes. Den årlige leje på ovennævnte fastsættes af bestyrelsen med simpelt flertal.

   Såfremt foreningen fremadrettet "overtager" andelsboliger, skal ovennævnte ligeledes gælde for disse.

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 før efter dyrets død.

Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde servicehund, 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 i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
b. Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

c. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på foreningens interne interesseliste. Er man indtegnet på den interne interesseliste, tilbydes man boligen, før den sendes til udbud hos f.eks. ejendomsmægler. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nye ledige bolig.
d. Til personer, som er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen.
e. 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.

Stk. 3. Er der oprettet en intern interesseliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 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 dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lig op- eller nedstigende linie.

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

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen, skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse.

Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-16 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/overdragelse/udtræden

§ 19

Sker efter reglerne i § 14-22

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:

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 sig 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 vederlaget 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 fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Kan den fraflyttende 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 ABF. Skønsmanden skal ved besigtigelse 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 bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Bestyrelsen kan beslutte, at der skal udarbejdes el-syn og VVS-syn i forbindelse med en overdragelse. Ulovlige installationer, konstateret ved el-syn eller VVS-syn, skal lovliggøres af autoriserede håndværkere inden overdragelse af andelslejligheden kan finde sted, og for overdragerens regning. Bestyrelsen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for lovliggørelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

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.

Stk. 5. Snarest mulig efter køberens overtagelse af andelen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere om evt. fejl og mangler er udbedret, jf. vurderingsrapporten.

Stk. 6. Konstateres det ved gennemgangen, at fejl og mangler, ikke er udbedret jf. vurderingsplanen, skal bestyrelsen tilbageholde et beløb til dækning af udbedringen, før afregning til sælgeren.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
6. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig et 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 til alvorlig skade eller til alvorlig ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere. Medlemmet skal gives en skriftlig advarsel om den mulige eksklusion.
9. Hvis medlemmet, efter bestyrelsens vurdering, efter at have fået en advarsel, fortsat overtræder pkt. 8, kan bestyrelsen beslutte at iværksætte eksklusion af medlemmet.

Stk. 2. Eksklusion efter denne paragraf, skal godkendes af en generalforsamling, efter indstilling fra bestyrelsen.

Stk. 3. 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:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt ajourført vedligeholdelsesplan til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af 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. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelse eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

- Sin ægtefælle, eller
- Et myndigt husstandsmedlem, 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.

Beslutningskompetence

§ 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
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 af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger sendes til andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

§ 28

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

§ 29

Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

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. Der vælges mindst 3 og højst 7 bestyrelsesmedlemmer. Formanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen således, at bestyrelsesmedlemmerne vælges forskudt hvert år efter antal bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsessuppleant 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 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.

Bestyrelsesmøder

§ 30

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling 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. Referatet omdeles i papirudgave til alle og offentliggøres på foreningens hjemmeside. I referatet er fjernet alle personrelaterede oplysninger. Emner fra en evt. lukket del af mødet medtages, hvis punktet er af almen interesse for øvrige beboere.

§ 31

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 ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

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 konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, dog kan meddeles prokura til administrator, hvis en sådan er valgt. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto.

Der kan oprettes særskilt konto til f. eks. køb og salg af andele og til opsparing.

Stk. 4. Bestyrelsen kan af sin midte vælge en kasserer.

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

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 01.07 – 30.06.

§ 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 ved 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.

Nærværende vedtægter erstatter følgende:

30.08.2016	Vedtaget vedtægter på generalforsamling.
06.10.2010	Ændring af § 3, stk. 3 om medlemmer
17.02.2011	Tilføjelse til § 12 ny stk. 3 om usolgte boliger
15.11.2013	Ændring af § 12 stk. 1 om fremleje/udlejning
	Tilføjelse til § 12 ny stk. 4 om usolgte boliger
05.10.2016	Ændringer af § 1 andelsboligforeningens navn
	Ændringer af § 2 om foreningens formål

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

	Ændringer/tilføjelser af § 10 stk. 1+3 om vedligeholdelse inde i boligen
	Ændringer af § 29, stk. 1 + 3 om antal af bestyrelsesmedlemmer
16.10.2017	Ændringer til § 12,3 om usolgte andelsboliger
	Sletning af andet afsnit i § 25 om bekendtgørelse til generalforsamling
	Ændringer til § 29, stk. 3 om antal af bestyrelsesmedlemmer
	Ændringer til § 34, stk. 3 om regnskabs året
24.10.2018	Ændringer til § 10, 1 om vedligeholdelse af teknikskab
30.10.2019	Ændringer til § 19 om opsigelse
	Ændringer til § 22 stk. 2, stk. 5 og stk. 6 om salg/overdragelse
	Rettelse af stavefejl og tegnsætning i vedtægterne
26.10.2021	Ændring af §7, stk. 3 om andelsbevis
27.10.2023	Ændring af § 26, i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber af 12.8.2020

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 11. juni 2025

Jørn Frydenlund, dirigent

Tiltrådt af bestyrelsen, den 11. juni 2025

Hanne Askham	Anne-Lise Dalbros Andersen	Svend Hansen
Hanne Ewertsen	Ib Oddershede	Jesper B. Christensen

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282

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

Hanne Askham

Navn returneret af MitId: Johanne Askham
Bestyrelsesformand
ID: 6dde7be6-f51f-499c-a509-5fc1c846a7cd
IP-adresse: 83.94.237.192:36784
Dato for underskrift: 19-06-2025 17:39:57 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Hanne Ewertsen

Navn returneret af MitId: Hanne Ewertsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 4f345861-195b-459c-9b9b-5d49e78cac1b
IP-adresse: 2.104.37.215:20757
Dato for underskrift: 23-06-2025 14:58:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Svend Hansen

Navn returneret af MitId: Svend Bjarne Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: e457efda-538d-47ea-a4a0-558e4ad621b6
IP-adresse: 80.162.44.230:61367
Dato for underskrift: 19-06-2025 18:26:50 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Ib Oddershede

Navn returneret af MitId: Ib Hyldgaard Oddershede
Bestyrelsesmedlem
ID: ed183082-dd28-496b-a078-fa7a3d9747d8
IP-adresse: 87.49.146.172:53921
Dato for underskrift: 19-06-2025 16:15:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Anne-Lise Dabros Andersen

Navn returneret af MitId: Anne-Lise Dabros Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: ecabbd97-cd0b-46ff-a52d-b73ac1309955
IP-adresse: 83.92.25.129:3197
Dato for underskrift: 19-06-2025 19:07:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Jesper Bülow Christensen

Navn returneret af MitId: Jesper Bülow Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: a24ed40d-6ffa-47e2-8781-20d0c03bce2f
IP-adresse: 212.97.237.198:26730
Dato for underskrift: 21-06-2025 06:17:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Jørn Frydenlund

Navn returneret af MitId: Jørn-Ole Frydenlund
Dirigent
ID: d60c0285-b368-4a65-9eee-508b599c8dca
IP-adresse: 5.186.32.96:1656
Dato for underskrift: 23-06-2025 15:09:10 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

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

This document has esignatur Agreement-ID: 9557a1TUwsu252640282