

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
'HAVNEPARKEN.'
VEJLE**



Navn og hjemsted

§1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen **“Havneparken”, 7100 Vejle.**
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Vejle Kommune.

Formål

§2

- (2.2) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen del af matr. Nr. 176 p, Vejle bygrund og del af matr. 5 b engene, Vejle jorder, beliggende **“Havneparken”, 7100 Vejle.**

Medlemmer

§3

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der *er fyldt 18 år, og som* bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig, sin husstand eller familie (stk. 3.6).
- (3.4) Ved at flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig, sin husstand eller familie (stk. 3.6).
- (3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- (3.6) Familiekøb er tilladt. Det betyder, at bopælspligten kan opfyldes af andelshaverens barn, barnebarn, forældre, bedsteforældre eller søskende uden, at andelshaveren selv har beboet andelsboligen. Der udarbejdes en fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Der henvises i øvrigt til § 11, stk. 3 og § 24, stk. 4.

Indskud

§4

- (4.1) Hver enkelt andelshavers indskud udgør et beløb, som er fastsat ved stiftelsen og som er indbetalt kontant af andelshaveren.
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetaling.
- (4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud evt. indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.
- (4.4) Indskuddet udgør et beløb, svarende til: Kr. 308.000 for 110 kvm lejlighed. Kr. 292.600 for 104,5 kvm lejlighed. Kr. 187.600 for 67 kvm lejlighed.

Hæftelse

§5

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jævnfør dog stk.2-3.
- (5.2) For lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§6

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a,

ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v

- (6.4) 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

§7

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§8

- (8.1) Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1.
- (8.3) Ved for sen betaling af boligaft kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§9

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af varmeanlæg inklusive termostatventiler og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f. eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særlig brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner og lign. For så vidt angår rum og områder i bygningen omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder. Har generalforsamlingen ikke fastsat sådanne regler, kan bestyrelsen fastsætte sådanne regler; som efterfølgende skal godkendes på førstkommende ordinære generalforsamling.

- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er alene eller sammen med de øvrige ejere i Havneparken forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte, samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jævnfør §21.

Forandringer

§10

- (10.1) En andelshaver er *ikke* berettiget til at foretage forandringer inde i boligen med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Hvis forandringerne sker på initiativ af den kommunale ældrepleje, skal man tilstræbe at få en skriftlig aftale om kommunal reetablering.
- (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningssattest forevises.
- (10.5) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen samt ejerforening og grundejerforening inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være u hensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesse.

Fremleje

§11

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grund såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.
- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse. Andelshaver, hvor bopælspligten opfyldes af dennes barn, barnebarn, forældre, bedsteforældre eller søskende jf. § 3, stk. 6, kan frit fremleje til denne personkreds uden tidsbegrænsning.

Husorden

§12

- (12.1) Der må ikke holdes dyr i ejendommen. Bestyrelsens kan dog give tilladelse til hold af fugle og fisk, samt førerhunde til svagtseende.
- (12.2) En andelshaver og dennes husstand er forpligtet til at overholde de til enhver tid gældende ordensreglementer for ejerlejlighedsforeningen 'Havneparken 6-12' og for grundejerforeningen 'Havneparken.'

Overdragelse

§13

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i §13.2 til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
 - (13.2.1) Vejle Kommune er i overensstemmelse med Almen Boliglovens § 160 B, stk. 4, tillagt anvisningsret til løsning af bolig-social opgave i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning.
 - (13.2.2)
 - (13.2.2.a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

- (13.2.2.b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2.2, litra b og c, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2.2, litra d.
- (13.2.2.c) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- (13.2.2.d) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- (13.3.) Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.
- (13.4.) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

Pris

§14

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter §14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- (14.1.a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlig generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiviteter, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens

bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- (14.1.b) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
 - (14.1.c) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - (14.1.d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld kan der beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra b-d fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af sælger.
- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris 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

§15

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelle pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres

- bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen/foreningens administrator kan herfor hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.
 - (15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
 - (15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
 - (15.5) 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 o. lign. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
 - (15.6) Snarest muligt efter erhververens 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. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
 - (15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløb er modtaget fra erhververen.

Garanti for lån

§16

- (16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindelig aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen

ekskudere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Ubenyttede boliger

§17

- (17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelseaftalen 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 §15.

Dødsfald

§18

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registreret partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- (18.2.a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - (18.2.b) Afdødes børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre.
 - (18.2.c) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - (18.2.d) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i §15.

Samlivsophævelse

§19

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) 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 det seneste år før samlivsophævelsen.
- (19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til §19 stk. 2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§20

- (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret, men kan alene udtræde efter reglerne i §§13-19 om overførsel af andelen.
- (20.2) Varsling af udtrædelse skal ske skriftligt til bestyrelsen.

Eksklusion

§21

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
 - (21.1.a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - (21.1.b) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. §16 stk.5.
 - (21.1.c) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. §9.
 - (21.1.d) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - (21.1.e) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - (21.1.f) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i §17.

Ledige boliger

§22

- (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §17, §18 eller §21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i §13.2.b og c. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling

§23

- (23.1) Generalforsamlingen er Andelsboligforeningen “**Havneparkens**” højeste myndighed.
- (23.2) Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Bekendtgørelse herom med angivelse af dagsorden og det reviderede regnskab foretages skriftligt eller digitalt med mindst 14 dages varsel til hver enkelt andelshaver.
- (23.3) Generalforsamlingen, der ledes af en af forsamlingen valgt dirigent, har følgende dagsorden:
- 1 Valg af dirigent.
 - 2 Bestyrelsens beretning.
 - 3 Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
 - 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5 Behandling af indkomne forslag.
 - 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - 7 Valg af suppleanter.
 - 8 Valg af revisor.
 - 9 Eventuelt.
- (23.4) Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen. Forslag kan stilles af enhver andelshaver, dennes ægtefælle/registreret partner eller samlever.
- (23.5) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er omdelt, eller udsendt digitalt til andelshaverne senest 8 dage før generalforsamling.
- (23.6) Adgang til at deltage i generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registrerede partner eller samlever. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (23.7) På generalforsamlingen har enhver andelshaver eller dennes ægtefælle/registreret partner/samlever én stemme. Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt, men en befuldmægtiget andelshaver kan kun møde og afgive stemme for én andelshaver.

- (23.8) Alle sager afgøres ved simpel stemmeflerhed. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til mødtes antal.
- (23.9) Dog kræves til vedtægtsændringer, at mindst halvdelen af de stemmeberettigede er til stede, og at mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede stemmer for ændringsforslaget. Er forsamlingen ikke beslutningsdygtig til vedtægtsændringer, foretages der ingen afstemning, men der indkaldes tidligst 8 dage og senest 4 uger efter til en ekstraordinær generalforsamling, som er beslutningsdygtig uden hensyn til de fremmødtes antal, og hvor ændringen kan vedtages med almindelig stemmeflerhed.
- (23.10) Ændring af vedtægternes §5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (23.11) Forslag om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån. hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- (23.12) Ekstraordinær generalforsamling indvarsles inden 4 uger efter, at forslag herom er indkommet og med mindst 8 dages varsel og på samme måde som den ordinære generalforsamling.
- (23.13) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når administrator eller mindst 2/3 af de stemmeberettigede andelshavere stiller krav herom, ledsaget af forslag, som ønskes behandlet.
- (23.14) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§24

- (24.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen, og udfører generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. Alle beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Ved stemmelighed er formandens stemme eller ved dennes forfald næstformandens stemme afgørende.
- (24.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges ligeledes for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (24.3) Generalforsamlingen vælger desuden for 2 år ad gangen en bestyrelsessuppleant.

- (24.4) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partner eller samlever. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (24.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (24.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- (24.7) 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.
- (24.8) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af bestyrelsen.
- (24.9) Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§25

- (25.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§26

- (26.1) Generalforsamlingen kan vælge, *at* en administrator forestår ejendommens forvaltning. Bestyrelsen vælger for 1 år ad gangen administrator, som kan være advokat eller et anerkendt administrationsselskab, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (26.2) Såfremt generalforsamlingen har valgt *ikke at have* nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (26.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- (26.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodisk udbetalinger.

- (26.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab

§27

- (27.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret løber fra 1. januar til 31. december.
- (27.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. §14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (27.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter §16.
- (27.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Revision

§28

- (28.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§29

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

Opløsning

§30

- (30.1) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- (30.2) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (30.3) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 26. april 2017. Vedtægterne træder i kraft den 1. maj 2017.

.....
Carsten Qvist - formand

.....
Grete Schlanbusch

.....
Bodil Andersen

.....
Martin Torp