



Andelsboligforeningen
Søhustofte III
Søhus

Vedtægter for

Andelsboligforeningen Søhustofte III

Indholdsfortegnelse

Navn, hjemsted og formål	2
Andelshavere	2
Indskud, hæftelse og andel	2
Boligaftale	3
Boligafgift	3
Vedligeholdelse	4
Forandringer	5
Udlejning m.v.	6
Husorden	6
Overdragelse af andelen	7
Overdragelsessum	7
Fremgangsmåde	9
Dødsfald	11
Samlivsophævelse	11
Opsigelse	11
Eksklusion	12
Generalforsamling	13
Bestyrelsen	15
Regnskab og revision	16
Opløsning	16
Kommunikation.....	17

Navn, hjemsted og formål

- § 1 Foreningens navn er **ANDELSBOLIGFORENINGEN SØHUSTOFTEN III**. Foreningens hjemsted er Odense Kommune.
- § 2 Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr.nr. 2 ie, Næsby by, Næsby.

Andelshavere

- § 3 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der 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, jfr. [§ 15](#).

Hver andelshaver må kun have én bolig, og er forpligtet til at bebo denne, jfr. dog [§ 12](#) nedenfor.

Såfremt en bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver i foreningen i overensstemmelse med denne regel.

- stk. 2** 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på generalforsamlingen, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i [§ 3, 1. afsnit](#).

Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager foreningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i [§ 16](#).

Indskud, hæftelse og andel

- § 4 Indskuddet udgør et beløb svarende til det af generalforsamlingen til enhver tid fastsatte beløb.

Indskuddet skal betales kontant.

Ved optagelse af ny andelshaver skal der udover indskuddet betales et tillægsbeløb, således at indskuddet plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter [§ 15](#) godkendes for andelen.

- § 5** Andelshaverne hæfter solidarisk med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, dog ikke for så vidt angår den pantegæld, der indestår i ejendommen.
- stk. 2** En fratrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen med betaling af overdragelsessummen, jfr. [§ 15](#).
- § 6** Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- § 7** 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.
- stk. 2** For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

- § 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 til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- stk. 2** Ved indtrædelse i andelsboligforeningen skal den nye andelshaver tilmelde betalingen af boligafgiften via Betalingservice.

Vedligeholdelse

§ 10 Al indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af andelsboligen påhviler andelshaveren, der stedse skal holde andelen sømmeligt vedlige.

stk. 2 Andelshavers vedligeholdelses- og fornyelsespligt omfatter tillige istandsættelse samt endvidere fornyelse af gulv, gulvbelægning, hårde hvidevarer af enhver art, udendørslamper, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, døre, håndtag, nøgler, ruder, beslag, cisterner, vandhaner, WC-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse, el-installationer, herunder kontakter, installationer til afløb og forsyning med vand, el samt varme m.v., begrænset ved disses tilslutning til hovedledning samt vedligeholdelse af græsplæne / have omkring andelsboligen. Andelshaveren bærer således det fulde ansvar, også for så vidt angår eventuelle hændelige skader. Det nævnte gælder i alle tilfælde, hvor foreningen ikke har tegnet forsikring.

Foreningen sørger alene for de vedligeholdelsesarbejder, der er anført i den i forbindelse med 5-års eftersynet vedtagne drifts- og vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen i andelsboligforeningen er berettiget til når som helst at besigtige andelen for konstatering af, om vedligeholdelsespligten / fornyelsespligten er opfyldt.

stk. 3 Andelshaver er forpligtet til straks at lade udføre sådanne vedligeholdelses- / fornyelsesarbejder m.v., som bestyrelsen kræver til vedligeholdelsespligtens / fornyelsespligtens opfyldelse.

Såfremt andelshaveren ikke uden ugrundet ophold eller skriftlig opfordring har udført et ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde, er bestyrelsen berettiget til at lade det omhandlede arbejde udføre for andelshaverens regning.

stk. 4 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelses- / fornyelsespligt, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. [§ 22](#).

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

Forandringer

- § 11** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-5. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- stk. 2** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- stk. 3** En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre.
- stk. 4** Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige andelshavere, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- stk. 5** Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- stk. 6** Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- stk. 7** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. 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. 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. [§ 22](#).

- stk. 9** 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.

Udlejning m.v.

§ 12 En andelshaver kan kun med bestyrelsens godkendelse fremleje sin bolig eller en del af denne. Bestyrelsens godkendelse skal ske skriftligt og vedhæftes den imellem andelshaver og fremlejetager indgåede fremlejekontrakt, jfr. stk. 2. Tilladelse kan kun gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode, der aldrig må overstige 2 år. Tilladelse kan endvidere kun gives, såfremt andelshaver dokumenterer, at det for denne er praktisk umuligt at blive boende i andelsboligen.

- stk. 2** Aftalen om fremleje skal indgås mellem andelshaveren og fremlejetager. Bestyrelsen og andelsboligforeningen er således ikke ansvarlig, hvis aftalen viser sig ugyldig med deraf følgende tab for andelshaveren eller fremlejetager.

Aftalen skal oprettes skriftligt på andelsboligforeningens standardlejekontrakt. Kopi af de til enhver tid gældende vedtægter i andelsboligforeningen skal forud for fremlejekontraktens underskrift udleveres til fremlejetager.

- stk. 3** Boligafgiften betales direkte til andelsboligforeningen af fremlejetager. Andelshaver vil dog i alle tilfælde være ansvarlig for, at boligafgiften erlægges. Misligholdelse med betalinger i en sådan situation vil føre til eksklusion efter reglerne herfor, jfr. [§ 22](#). Ved eksklusion skal fremlejetager fraflytte boligen.

Husorden

§ 13 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Enhver andelshaver og de til dennes husstand hørende personer har ret til at holde sædvanlige og ufarlige husdyr. Indskrænkninger i denne ret kan alene vedtages, såfremt samtlige andelshavere er enige herom, dog således at bestående rettigheder om husdyrhold m.v. ikke kan bortfalde, før dyret ikke længere forefindes i andelsboligen.

- stk. 2** Gentagne og grove brud på en foreliggende husorden, både for andelshaveres og eventuelle fremlejetagers side, er misligholdelse, og vil føre til eksklusion af andelshaveren.

- stk. 3** Paraboler og andre former for antenner må ikke opsættes på eller ved andelsboligen.

Overdragelse af andelen

§ 14 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2.

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

Ved tvangssalg skal overdragelse dog ske under hensyntagen til reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge – idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i [§§ 19 og 20](#) – til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne bolig.

C) En anden person, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

D) En anden person udenfor foreningen.

stk. 3 Foreningen fører ikke interesseliste.

Overdragelsessum

§ 15 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter [§ 15, stk. 2](#). Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. [§ 11](#), ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til andelsboligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld kan der beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 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.

stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelsen af andelsboligen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhververen skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en skønsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, skønnet angår. Såfremt dette skulle blive aktuelt, udpeges skønsmanden af parterne i fællesskab.

Skønsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet 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 skønnet.

Fremgangsmåde

- § 16** Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- stk. 2** Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge, hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- stk. 3** Ved enhver overdragelse af andel skal der foreligge gyldige el- og VVS-eftersynsrapporter. Overdrageren bestiller disse hos autoriserede installatører. Udgifter til el- og VVS-eftersynsrapporterne afholdes af overdrageren.
- stk. 4** Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer 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.

- stk. 5** Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 8 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- stk. 6** Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- stk. 7** Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af forbrugsafgifter og lignende. Såfremt afregningen med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- stk. 8** Efter overdragelsesaftalens indgåelse skal boligen synes med deltagelse af overdrageren, erhververen og bestyrelsen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Synet foretages, når boligen er tom, og så tæt på overdragelsestidspunktet som muligt. I den forbindelse udarbejdes en boligsynsrapport, der underskrives af samtlige i synet deltagende parter. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrageren 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. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- stk. 9** Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-8 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- § 17** Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen 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 [§ 16](#).
- § 18** En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst det seneste år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

- § 19** Dør andelshaveren, har ægtefællen, en samlever eller et husstandsmedlem gennem mindst det seneste år ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- stk. 2** Såfremt den pågældende ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i [§ 14](#) at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- stk. 3** Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder [§ 14, stk. 1](#) og [§ 16](#) tilsvarende anvendelse.
- stk. 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, finder [§ 17](#) tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

- § 20** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse.
- stk. 2** Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at tiltræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i [§ 14](#).
- stk. 3** Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

- § 21** Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i [§§ 14 – 20](#) om overførsel af andel.

Eksklusion

- § 22** En andelshaver kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen, såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. [§ 10, stk. 4](#),
 - C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i [§ 11](#), og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. [§ 11, stk. 8](#),
 - D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- stk. 2** Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i [§ 16](#). Ved overdragelse af andelsboligen finder [§ 15](#) tilsvarende anvendelse.
- stk. 3** Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i [§ 16](#).

Generalforsamling

- § 23** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Bestyrelsens beretning.
 - 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 - 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 4) Forslag.
 - 5) Valg af bestyrelsen.
 - 6) Valg af administrator.
 - 7) Valg af revisor.
 - 8) Eventuelt.
- stk. 2** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- § 24** Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt forkortes 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, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller 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 eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, 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 kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i forhold til fuldmagt.

§ 25 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2 Forslag om nyt indskud, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 26 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

- § 27** Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- § 28** Bestyrelsen består af 3 – 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Valg af formand og kasserer sker i henholdsvis lige og ulige år. 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** Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- stk. 4** Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- § 29** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som den pågældende er beslægtet eller besvogret med, eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.
- stk. 2** Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- stk. 3** I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 30** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, 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. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i dennes fravær, næstformandens stemme udslaget.
- § 31** Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- stk. 2** På den løbende driftskonto kan bestyrelsesmedlemmerne dog disponere alene.

Regnskab og revision

§ 32 Bestyrelsen foranlediger, at regnskab for foreningen udarbejdes hvert år. Regnskabsåret er kalenderåret. Første regnskabsår er fra foreningens stiftelse til 31/12 1989.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-sik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

stk. 2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

stk. 3 Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i absolutte tal.

§ 33 Generalforsamlingen vælger en revisor til at udføre assistance ved opstilling af årsregnskabet. Revisor skal være registreret i registeret over godkendte revisorer hos Erhvervsstyrelsen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

Opløsning

§ 34 Opløsning ved likvidation forestås af en eller 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.

Kommunikation

- § 35** Bestyrelse og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag mv. digitalt.
- stk. 2** Alle andelshavere er forpligtet til at afgive nødvendige oplysninger til bestyrelsen til brug for digital kommunikation. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændringer i de afgivne oplysninger.
- stk. 3** Meddelelser og dokumenter, som er fremsendt til den oplyste e-mailadresse, anses som gyldig skriftlig kommunikation og som fremkommet til andelshaveren.
- stk. 4** Såfremt en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal denne give foreningen skriftlig besked herom. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale ved almindeligt brev.
- stk. 5** Bestyrelse og andelshavere er uanset stk. 1 – 4 berettiget til at give meddelelser mv. ved almindelig post.

*Således vedtaget af foreningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2004
med ændringer på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. januar 2005
samt på den ordinære generalforsamling den 15. marts 2005
samt på den ordinære generalforsamling den 15. marts 2011
samt på den ordinære generalforsamling den 19. marts 2013
samt på den ordinære generalforsamling den 13. marts 2019
samt på den ordinære generalforsamling den 21. april 2021
samt på den ordinære generalforsamling den 27. april 2022
samt på den ordinære generalforsamling den 12. marts 2024*

Marlene Vinther, Søhustøften 126, dirigent

Tommi Klaja, formand

Michael Hermansen, næstformand

Preben Eriksen, kasserer

Bent Christensen, sekretær

Jannie Murphy, medlem