



Vedtægter for Den selvgrøede andelsboligforening Dragenhøj

§1 Navn og hjemsted	(1.1) Foreningens hjemsted er Næstved kommune, navnet er Abt. Dragehøj.
§2 Formål	(2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. Nr. 2am, beliggende Kalkerup By Dragehøjvej 20-46. Fensmark 4684 Holmegaard.
§3 Medlemmer	(3.1) Som andelslaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. (3.2) Ved beboelse forstås, at andelslaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin hushold. (3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelslaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin hushold. (3.4) Hver andelslaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelslaveren er midlertidigt travsørende på grund af sygdom, institutionsansøgning, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
§4 Indskud	(4.1) Indskud udgør max et beløb, svarende til: Kr. 172.340,- for boligtype A. Kr. 153.186,- for boligtype B. Kr. 136.966,- for boligtype C. Ganget med den seneste godkendte andelsværdi. (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.
§5 Hæftelse	(5.1) Andelslaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2. (5.2) En fratrædende andelslaver eller andelslaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelslaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
§6 Andel	(6.1) Andelslaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangs salg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b. Erhververen skal godkendes af bestyrelsen. (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelslaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4a. (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.

§7 Bolligaftale	(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaber oprette en bolligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som bolligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.	
§8 Bolligaftift	(8.1) Bolligaftiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. (8.2) Det indbyrdes forhold mellem bolligaftiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i henhold som andelshavernes andel i foreningens formue jf. § 6. (8.3) Ved for sen betaling af bolligaftift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgelbyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.	
§9 Vedligeholdelse	(9.1) En andelshaber er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, varmepumpe og fælles forsynings- og afløbseledninger og bortset fra udskiftning af vinduer og udvendige døre. En andelshavere vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle udskiftninger af bygningsskade og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavere vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. (9.2) En andelshaber er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne heg.	
§10 Forandringer	(9.3) En andelshaber har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshavere. (9.4) Andelsboligforeninger er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. (9.5) Sæfremt en andelshaber groft forsummer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig Vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshavere ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. §21.	
	(10.1) En andelshaber er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller der er fastslået, at indsigelsen var uberegtiget. (10.2) Sæfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældere/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, sæfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. Bestyrelsen kan betinge indretningen reetableres ved fratrækning evt. udgifter betales af fratræter. (10.3) En andelshaber er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en omforandring, sæfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshavere interesser. (10.4) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge Lovgivning, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. (10.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed i tilfælde, hvor bygge Lovgivning kræves efter bygge Lovgivning eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. (10.6) Sæfremt en andelshaber gennemfører tilladt tilbygning i form af udestue, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud, eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af bolligaftiften uanset disse er baseret på boligens areal.	

- (11.1) En andelskøber har hvert år ret til at sælge sin andel til den næste generalforsamling på de af den fastsatte betingelser.
- (11.2) En andelskøber er berettiget til at fremleje eller låne sin andel med bestyrelsens tilladelse, som kan gives, når andelskøberen er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsansvarlig, ferieophold, studieophold, ferieophold, militær tjeneste, midlertidigt forlyttelse eller lignende for en begrænset periode på minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejeforholdene og betingelserne for fremlejeforholdet.
- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte væreser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid ændre eller slette regler for husorden, husord m.v.
- (13.1) Ønsker en andelskøber at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bor eller samtidigt med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelskøber må ikke uden ægtefælles/partners samtykke overdrage andelen. Såfremt dette vil medføre at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig, skal andelskøberne give bestyrelsen skriftlig begundelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Fortrinnet til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A. Den, der indstilles af andelskøber, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedesteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelskøber i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B. Andre andelskøbere, der er indtaget på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtaget på ventelisten, går forud for de senere indtagne. Fortrinretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortsat berettigede andelskøbers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtagne på ventelisten, herunder bl.a. fastsatte gebyr for indtagning, fastsættes, hvor mange tilbud de indtagne skal have fået, før de kan sættes, og fastsættes, at de indtagne én gang årligt skal bekrefte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers sættes.
- C. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelskøber.
- (13.3) Forsamlingsventilister fremlægges til eftersyn for andelskøber på hvert års ordinære generalforsamling.
- (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:
- A. Værdien af andelen i forsamlingsformue opgøres til den som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelt pristillæg fastsættes underlagt tagtaksation af reglerne i andelsboligsforsamlingsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af forsamlings ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af forsamlings gæld. Generalforsamlings pristillæg er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til andelskøbersprisen med fradrag af eventuel værdisforringelse på grund af alder og slitage.
- C. Den fraflyttede andelskøber kan ikke beregne sig noget vederlag for forbedring af anlæg af det til boligen knyttede haveareal.
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til andelskøberspris, alder og slitage.
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive pristidsandelen under hensyn hertil.

- (14.2) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgår anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne avisere eller forbyde løsørekøb 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 frættende andelskøber.
- (14.4) Såfremt der opstår uenighed mellem overdragere, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og uarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftemanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet det herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overtagelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overtagelsessummen beregnes på standardformular. Overtagelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overtagelsessummen og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand.
- (15.2) 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 udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysningskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningens bestemmelse om pristasættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- (15.3) Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdragere senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig tilsalg skal foreningen udlevere til overdragere senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelskøberen vedrørende forbedringer, fra ejendomsmægler m.m. samt returnere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraaarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangs salg eller tvangsauktion.
- (15.4) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overtagelsesdagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdragere returnerer udgiften til forspørgsel til andelsboligbogen, udgifter til udarbejdelse af et-synsrapport udgitt til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt returnere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraaarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangs salg eller tvangsauktion.
- (15.5) Overtagelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garantier lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle retligshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den frættende andelskøber.
- (15.6) Bestyrelsen er ved afregning overfor den frættende andelskøber berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af betaling for frættelse, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.7) Snarest muligt og senest 8 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligen vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangellandslister i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedsdrag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdragere, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (15.8) Overtagelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 – 5, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§16 Garanti for lån

- (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 overdragselsessum, og låntager ikke betalte renter og afdrag rettidigt, skal låntager underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om betaling af restancen inden en angiven frist på mindst 4 hverdage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal låntager være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- (16.2) Låntager kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragselsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancer 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§18 Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelsghavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nænnævnnte, idet der gives fortrinsret i den nævnnte rækkefølge.
- (A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- (B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bæsteforældre.
- (C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- (D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

- (18.3) Ved dødsboets overdragsels 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. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraklides senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månederens dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelsghaver 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.

§19 Samlivs- Ophævelse

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefælle/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 andelsghaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

§20 Opsigelse

- (20.1) En andelsghaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 19 om overførsel af andelen.
- (21.2) I følgende tilfælde kan en andelsghaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

§21 Eksklusion

- (A) Såfremt en andelsghaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligaftift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

§24

Indkaldelse m.v.

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- (24.2) Forslag, som ønsket behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andels haverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andels haver og dennes ægtefælle eller et myndigt husskandsmedlem. De(n) adgangsberechtigede 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.
- (24.5) Hver andel giver en stemme. En andels haver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husskandsmedlem, eller til en anden andels haver. En andels haver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.
- (23.2) 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 årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
 - (4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligaftiften.
 - (5) Forslag.
 - (6) Valg.
 - (7) Eventuelt.
- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andels haverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§23

Generalforsamling (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

§22

Ledige boliger

- (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udløjet, eller hvor den tidligere andels haver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andels haver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.
- (B) Såfremt en andels haver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. 16 stk. 1.
- (C) Såfremt en andels haver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- (D) Såfremt en andels haver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andels haver.
- (E) Såfremt en andels haver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- (F) Såfremt en andels haver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udløjer til at ophæve lejemålet.

§25
Flertal

- (25.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligaftigten, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligaftigten på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligaftigt og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparringslån, 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 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- (25.3) Ændring af vedtægterne § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelsnaverne hæfter personligt.
- (25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§26
Dirigent m.v.

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (26.2) Sekretæren skriver protokol for generalforsamlingen. Protokollet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelsnaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§27
Bestyrelse

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

§28
Bestyrelses-
medlemmer

- (28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

- (28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen på valg ved hver ordinær generalforsamling.

- (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

- (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelsnavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasser.

- (28.7) 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.

§29
Møder

- (29.1) 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.
- (29.2) Sekretæren skriver protokol for bestyrelsesmøder.

§30 Tegningsret	(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
§31 Administration	(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forstå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. (31.2) Sædrent generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
§32 Regnskab	(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indskrives på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævninng ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen væres sig bolilgagift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indskrives direkte på en sådan konto. Kassebog gennemgås ve hvert bestyrelsesmøde. (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af bolilgagift, varetageelse af lønningssregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningssregnskaber og periodiske betalinger. (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelsnaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten. (32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af Evt. administrator og hele bestyrelsen. (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige general – forsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten. (32.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, de er givet efter § 16. (32.4) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller formyelser. Beløbets størrelse fastskrives hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparde beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.
§33 Revision	(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. (34.1) Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelsnaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
§34	(34.1) Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelsnaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
§35 Opløsning	(35.1) Opløsning ve likvidation foreslås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen. (35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelsnavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den. 4 april 2014
 Og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den. 4 april 2014
 I bestyrelsen:

Første
 Ole Andersen
 Kasserer
 Inge Hilleskov
 Bestyrelsesmedlem
 Maria Hansen