

VEDTÆGTER FOR: ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅBAKKEN – 4671 STRØBY

§ 1

Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Åbakken.
- 1.2 Foreningens hjemsted er, matr. Nr.52 c Strøby by, Stevns Kommune.

§ 2

Formål

- 2.1 Foreningens formål er at eje og drive et bofællesskab, som den ideelle ramme for et meningsfyldt samvær, for individuelle udfoldelses- og udviklingsmuligheder i balance med naturen og bofællesskabets beboere samt at prioritere miljø- og energianliggende højt.

§ 3

Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med generalforsamlingens 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 evt. tillæg. Ved beboelse forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand. Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen 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
- 3.2 Hvert medlem har kun brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4

Indskud

- 4.1 Den samlede indskudskapital udgør kr. 2.410.964.
- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant

§ 5

Hæftelse

- 5.1 Andelshavere hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedr. foreningen jvf. dog stk. 2

- 5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der er optaget i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshavere, uanset stk. 1, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold derom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelserne efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelserne.

§ 6 Andel

- 6.1 Andelshavernes andel i foreningens formue udgør:

Hus 1	5,84 %
Hus 2	7,30 %
Hus 3	7,30 %
Hus 4	7,30 %
Hus 5	7,30 %
Hus 6	7,30 %
Hus 7	8,16 %
Hus 8	5,84 %
Hus 9	5,84 %
Hus 10	4,91 %
Hus 11	4,91 %
Hus 12	7,30 %
Hus 13	8,16 %
Hus 14	4,91 %
Hus 15	7,63 %

- 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 § 6 b.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises
- eller
- meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- 6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn(e).
Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 7 Boligaftale

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

- 7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv under nogen form - medmindre andet besluttet af generalforsamlingen.

§ 8 Boligafgift

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes tilvækst til foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1
- 8.3 Andelsboligforeningens udgifter til varme (piller og olie) fordeles mellem andelshaverne, således at boligens areal vægtes med 70 %. De resterende 30 % fordeles ligeligt mellem alle personer i andelsboligforeningen
- 8.4 Andelsboligforeningens udgifter til kloak- og vandafgift og vandforbrug fordeles ligeligt, således at hver person i andelsboligforeningen betaler samme beløb

§ 9 Vedligeholdelse

- 9.1 Den indvendige vedligeholdelse af andelsboligen påhviler andelshaveren. Med indvendigt vedligehold menes f.eks. tapetsering, hvidtning, maling, vedligeholdelse/fornyelse af gulve og døre. Vedligeholdelse/fornyelse af alt lejlighedens synlige udstyr indgår også herunder, og omfatter blandt andet elledninger, elkontakter, telefoninstallation, fiberinstallation, antenneinstallation, vandrør, vandhaner og sanitetsinstallationer. Vedligehold af rør og ledninger som kræver opbrydning af gulve, vægge, mure eller lofter påhviler foreningen.
- 9.2 Foreningen er forpligtet til at vedligeholde andelsboligens forsyningsledninger og fælles installationer og anlæg uden for de enkelte lejligheder og disses forgreninger inde i de enkelte boliger og ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg herunder varmtvandsbeholder radiator, termostater og rørføring.
- 9.3 Foreningen er forpligtet til at varetage al anden udvendig vedligeholdelse som bl.a. murværk, hoved- og havedøre, vinduer, træbeklædning, tag, samt alle fællesarealer og fælles anlæg i øvrigt, rør, aftrækskanaler, bislag, hovedledninger m.v. uanset om disse er ført igennem den enkelte bolig.
- 9.4 Al farve- og materialevalg vedr. udvendig vedligeholdelse fastlægges af generalforsamlingen, idet der ved valg af materialer tages miljø- og energihensyn.
- 9.5 Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

- 9.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en frist af 3 måneder. Foretages de nødvendige vedligeholdelsesarbejder ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3. mdr. varsel, jf. § 20.1 c.

§ 10 Forandringer

- 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage væsentlige forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen. Iværksættelse af forandringen skal da udskydes indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller at det er fastslået, at indsigelsen er uberettiget. Foretager en andelshaver en væsentlig forandring inde i boligen uden at have fulgt ovenstående kan bestyrelsen kræve, at forandringen tilbageføres til det oprindelige.
- 10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 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.

§ 11 Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3
- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje - eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives når andelshaveren er midlertidig fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lign., for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og godkende betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af generalforsamlingen fastsatte betingelser.

§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§ 13 Overdragelse

- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, meddeles dette skriftligt til bestyrelsen bilagt samtidig liste over forbedringer foretaget i boligen jf. pkt. 1 i tillæg om procedure ved overdragelse af andel.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- a.
Bytning af bolig internt i foreningen.
 - b.
Andre andelshavere i foreningen. Ved flere interesserede fordeles efter følgende princip:
 1.
Huse på eller over 108 m². Den største familie har fortrinsret, når der samtidigt flyttes til en større bolig.
 2.
Huse på 64 m². Enlige har fortrinsret
 3.
Huse på 80 m², 2 personer har fortrinsret
- Står flere andelshavere lige efter 1, 2 eller 3, har andelshavere med længst anciennitet fortrinsret, ellers foretages der lodtrækning.
- c.
Personer udefra, som er indstillet af hussalgsgruppen på en generalforsamling.
 - d.
Personer udefra, som er indstillet af fraflyttende andelshaver på en generalforsamling, hvis punkt c. ikke er opfyldt indenfor 3 måneder efter andelshaveren har indgivet ønske om fraflytning jf. §13.1, og pris incl. forbedringer er godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen skal senest 5 hverdage efter at sælger har tilkendegivet ønske om fraflytning jf. §13.1 tage stilling til pris på forbedringer.
- 13.3 Procedure for overdragelse af ny andelshaver efter stk. 2 fremgår af vedtægternes tillæg ”Prisfastsættelse ved overdragelse”
- 13.4 Såfremt der ikke kan findes en køber til den oprindeligt udbudte pris i henhold til vedtægternes § 14, 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 oprindelige udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. Personer nævnt i § 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 personer nævnt i § 13, stk. 2, litra b og c, når boligen udbydes første gang, skal meddele, om de ønsker boligen tilbudt igen til en lavere

pris, hvis boligen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14 Pris

- 14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- a. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens 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. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jvf. Andelsboligforeningslovens regler herom. 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.
 - b. Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage jvf. vedtægternes tillæg ”Prisfastsættelse ved overdragelse”.
 - c. Den fraflyttende andelshaver kan ikke beregne sig noget vederlag for beplantning af det til boligen knyttede areal.
 - d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 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 forbyde 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 og afleveres til bestyrelsen samtidig med den skriftlige opsigelse.
- 14.4 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre

eller evt. 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 ABF, 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 evt. pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde / overdragelse

- 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 evt. pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og straf. 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.
- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderes udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refundere udgifter for bestyrelsens ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.3 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 udlægshaver, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af forfalden boligafgift o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens evt. krav i anledning af mangler konstateret efter overtagelsen.

- 15.5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand 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.
- 15.6 Overdragelsessummen med evt. fradrag, som nævnt i stk. 3 - 5, skal afregnes hurtigst muligt, dog senest 10 hverdage 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 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 ikke berigtiges inden fristens udløb, skal långiver 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 § 20 om eksklusion.
- 16.2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 mdr. 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Dødsfald

- 17.1 I tilfælde af andelshaverens død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af forening og beboelse af andelsboligen.
- 17.2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke benytter sin ret efter stk 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrindret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med afdøde i mindst 3 måneder.
- 17.3 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 §§ 14-15 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.

- 17.4 Er boligen ikke enten overtaget af en person jf. stk. 2, litra A eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan generalforsamlingen eller en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet eller reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13. stk. 2-4 og § 14 tilsvarende anvendelse.

§ 18

Samlivsophævelse

- 18.1 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.
- 18.2 Reglen i stk. 18.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i forhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 18.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partner være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse.
- 18.4 Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 - 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og evt. långivende institut.

§ 19

Opsigelse

- 19.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 - § 18 om overførsel af andelen.

§ 20

Eksklusion

- 20.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- a.
Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler evt. resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- b.
Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilken foreningen har ydet garanti, jvf. § 16 stk. 1.

c.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jvf. § 9.6

d.

Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virke eller andre andelshavere.

e.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

f.

Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

20.2 Efter eksklusion bestemmer generalforsamlingen hvem der skal overtage andel og bolig, jvf. § 13.

§ 21

Stormøde

21.1 Stormødet er et debat- og beslutningsforum, hvor alle beboere i Åbakken kan deltage. Stormødets formål er at sikre en dialog mellem Åbakkens beboere, og herved give den enkelte mulighed for indflydelse på Åbakkens drift, fælles mål samt personlig trivsel.

21.2 Bestyrelsen sikrer, at der afholdes minimum 4 stormøder pr. år.

21.3 Alle beboere i Åbakken kan tilføje punkter på dagsorden. Punkter kan alene drøftes, såfremt punktet har været sat på dagsordenen 4 dage før mødets afholdelse, og forslagsstilleren selv er til stede.

21.4 Stormødet er beslutningsdygtigt, når mindst 8 huse er til stede. Der kan ikke afgives fuldmagt.

21.5 Et stormøde kan alene træffe beslutninger vedrørende:

a. Fordeling af fælles arbejdsopgaver.

b. Afholdelse af arbejdsdage og temamøder

c. Fællesspisning.

d. Brug af fællesarealer og bygninger.

e. Nedsættelse af arbejdsgrupper.

f. Specifik brug af budgetramme.

§ 22

Generalforsamling

22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen

- 22.2 Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder fastsættelse af andelsværdien.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
 5. Behandling af indkomne forslag.
 6. Valg til bestyrelsen.
 7. Valg af formand.
 8. Valg af revisor.
 9. Evt. valg af administrator.
 10. Eventuelt.
- 22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer, eller ¼ af andelshaverne, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Indkaldelse m.v.

- 23.1 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.
- 23.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 23.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshavere ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 23.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle 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.

- 23.5 Hver andel giver 2 stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. Ingen kan stemme ved mere end én fuldmagt.

§ 24

Flertal

- 24.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 24.2 Forslag om vedtægtsændringer, 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 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 4/5. Er ikke mindst 4/5 flertal af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 4/5, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 24.3 Ændring af vedtægternes § 5 (hæftelse) kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 24.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af andelshaverne er til stede og med et flertal på mindst 4/5.

§ 25

Dirigent m.v.

- 25.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 25.2 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 én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26

Bestyrelse

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

§ 27

Bestyrelsesmedlem

- 27.1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

- 27.2 Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at der altid vælges 2 - 3 bestyrelsesmedlemmer.
- 27.3 Såfremt kassereren er på valg vælger generalforsamlingen først en kasserer og derefter den resterende bestyrelse.
- 27.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år af gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges alle andelshavere, deres ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.
- 27.6 Formanden vælges for ét år ad gangen af generalforsamlingen. Derudover konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 27.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en suppleant 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.

§ 28

Møder

- 28.1 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.
- 28.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 28.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29

Tegningsret

- 29.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30

Administration

- 30.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 30.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse
- 30.3 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 hævnning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra et bestyrelsesmedlem. Alle indbetalinger til foreningen det 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.

- 30.4 Generalforsamlingen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetægelse af lønningsregnskab 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, lønningsregnskaber og periodiske betalinger
- 30.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring

§ 31

Regnskab

- 31.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator, såfremt en sådan er valgt, samt hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 31.2 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 generalforsamling, jvf. § 14.
Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- 31.3 Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 31.4 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 fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32

Revision

- 32.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33

Årsrapportens udsendelse

- 33.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34

Opløsning

- 34.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen
- 34.2 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.

Tillæg til vedtægterne:

- 1. Prisfastsættelse ved overdragelse*
- 2. Procedure ved overdragelse af andel*
- 3. Valg af farve til maling af udvendigt træværk*

Disse vedtægter er en ajourføring af Andelsboligforeningens vedtægter af 27. maj 1984 med vedtagne rettelser og tilføjelser i tiden fra stiftelsen til og med den ordinære generalforsamlingen den 24. marts 2019

Ajourføringens rigtighed attesteres af bestyrelsen

Åbakken den

Anne Troldborg

Anni Lykke Danielsen

Anders Munksgaard Nielsen

Jan Hansen

Jørgen Villadsen

Tillæg til vedtægterne for A/B Åbakken

Prisfastsættelse ved overdragelse

1. Andelskrone

Andelskronen fastsættes af generalforsamlingen jvf. vedtægternes § 14.

2. Forbedringer

Forbedringer kan medtages i prisen. Forbedringer opgøres til oprindelig anskaffelsessum og med fradrag som følge af ælde og slidtage.

Fradrag sker efter ABF's retningslinjer for afskrivning af forbedringer.

Værdi af eget arbejde, gulvtæpper og beplantning kan ikke medregnes.

3. Vedligeholdelse

Ved salg skal boligen fremstå som alm. vedligeholdt.

Skader og misligholdelse kræves udbedret, enten af sælger eller for dennes regning.

Det er bestyrelsen, der syner boligen og fremsætter udbedringskrav efter følgende retningslinjer:

Loft og vægge skal fremstå ubeskadigede, uden større borehuller og med rimelig overfladebehandling. Ved outreret farve/materialevalg kan der kræves tilbageføring til oprindelig standard.

Gulve ligeledes ubeskadiget og rimeligt vedligeholdt. Ved gennemslidning kræves gulvet afhøvlet og nylakeret. Det samme gælder for trapper, dørtrin, gereker/indfatninger og vindueskarne.

Badeværelser: Fliser bør være hele — eller evt. opboret udstyr kan blive hængende. Standardudstyr skal være helt og funktionelt.

Døre, skabe, hårde hvidevarer og lign. skal fremstå hele og uden tegn på vold. Almindeligt slid under hensyntagen til byggeriets alder bør ikke give anledning til fradrag.

Såfremt andelshaver har lavet kattelerm skal døren reetableres ved salg. Alle udgifter afholdes af fraflyttende andelshaver

Tillæg til vedtægterne for A/B Åbakken

Procedure ved overdragelse af andel:

1. Andelshaver meddeler bestyrelsen skriftligt, at man ønsker at udtræde af foreningen og afleverer samtidig liste over forbedringer foretaget i boligen

Listen skal indeholde følgende oplysninger:

- a. Forbedringens anskaffelsespris
- b. Anskaffelsesår for forbedringen
- c. Anslået overdragelsespris for forbedringen.

2. Bestyrelsen besigtiger boligen og godkender pris. Hvis der opstår uenighed om prisen på forbedringer, afgøres uenigheden ved voldgift jvf. vedtægternes § 14.4.

3. Stormødet nedsætter en hussalgsgruppe på 6 medlemmer (3 bestyrelsesmedlemmer, 2 valgt af øvrige bofæller samt overdrager).

4. Hussalgsgruppen træffer beslutning om annoncering og fremviser boligen. Sælger betaler alle udgifter til annoncering. Bofællesskabet Åbakken kan beslutte yderligere annoncering og Åbakken afholder her udgiften til den yderligere annoncering.

5. I tilfælde af flere interesserede til udbudte pris, træffer hussalgsgruppen beslutning om, hvem der skal præsenteres for øvrige bofæller, med henblik på beslutning på generalforsamling, om hvem der skal have tilbudt den ledige bolig.

6. Generalforsamlingen godkender ny andelshaver.

7. Overdragelsesaftale underskrives og godkendes af bestyrelsen.

8. Køberen indbetaler overdragessummen til foreningen, som, efter fradrag jvf. § 15 i vedtægterne, udbetaler resten til sælger.

9. Når boligen er tom gennemgår bestyrelsen og sælger boligen.

Valg af farve til maling af udvendigt træværk:

Andelshuse:

1. Trempler og gavle males i farven 'svenskrød' (M128)
2. **a.** Bislag males enten i farven 'svenskrød' (M128), 'lys grå'(K155) eller 'antracitgrå' (RAL 7016) **ELLER**
b. Bislag males enten i farven 'svenskrød' (M128), 'lys grå'(K155) eller 'skifergrå' (RAL 7015).
3. Vinduer skal fremstå med samme farve på alle vinduer indenfor det enkelte hus.
4. Vinduer males i farven 'hvid (RAL9010), dog kan ikke-oplukkkelige vinduer på 1. sal i 2-planshuse males i samme farve som trempel.
5. Havedøre males i samme farve som vinduer i samme hus.
6. **a.** Bislagsdøre males enten i farven 'svenskrød' (M128), 'lys grå'(K155), 'antrasitgrå' (RAL 7016), eller 'hvid' (RAL9010). **ELLER**
b. Bislagsdøre males enten i farven 'svenskrød' (M128), 'lys grå'(K155), 'skifergrå' (RAL 7015), eller 'hvid' (RAL9010).
7. Hegn og stakit males enten 'farveløs' (evt. m/lidt pigment for at beskytte træet mod sollys), i farven 'lys grå'(K155), eller hvid (RAL9010).
8. Tagrender, nedløbsrør og regnvandstønder skal alle fremstå i en grå farve som passer til cementskurede mure.

Fælleshus og øvrige fælles bygninger:

9. Trempler og gavle males i farven 'svenskrød' (M128).
10. **a.** Bislag (nuværende værksted og fyrrum) males enten i farven 'svenskrød' (M128) eller 'antrasitgrå' (RAL 7016) **ELLER**
b. Bislag (nuværende værksted og fyrrum) males enten i farven 'svenskrød' (M128) eller 'skifergrå' (RAL 7015)
11. Sammenhængende bislag (nuværende værksted og fyrrum) males i samme farve.
12. Vinduer skal fremstå i samme farve på alle vinduer.
13. Vinduer males i farven (hvid RAL9010).
14. Indgangsdøre males i svenskrød (M128) eller i samme farve som vinduer.
15. Stakit til kældertrappe ved fælleshus males i samme farve som hoveddør.
16. Traktorskur males i farven 'lys grå (K155) for at ligne det cementskurede murværk på andelshuse.
17. Carporte males med 'farveløs' m/lidt pigment for at beskytte træet mod sollys.
18. Tagrender, nedløbsrør og regnvandstønder skal alle fremstå i en grå farve som passer til de cementskurede mure.

Ovenstående retningslinier vil indebære farveskift på nogle bygningsdele. Disse vil ske i forbindelse med førstkomende vedligeholdelse eller udskiftning. For vinduer i fælleshuset gælder, at farveskiftet iværksættes, når samtlige vinduer skal udskiftes, således at fælleshusets ydre altid fremstår ensartet.

Note: Farvekoder referer til maling fremstillet af WOLF'S Linolie- & Trætjærefabrik. RAL- farvekoder kan også fås hos andre leverandører