

VEDTÆGTER FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅBAKKEN – 4671 STRØBY

Navn og hjemsted.....	2
Formål.....	2
Medlemmer.....	2
Indskud.....	2
Hæftelse.....	3
Andel.....	3
Boligaftale.....	4
Boligafgift.....	4
Vedligeholdelse.....	4
Forandringer.....	5
Fremleje.....	6
Husorden.....	6
Overdragelse.....	7
Pris og stand.....	8
Fremgangsmåde ved overdragelse.....	9
Garanti for lån.....	10
Dødsfald.....	11
Samlivsophævelse.....	11
Opsigelse.....	12
Eksklusion.....	12
Stormøde.....	12
Generalforsamling.....	13
Indkaldelse m.v.....	14
Flertal.....	14
Dirigent m.v.....	15
Bestyrelse.....	15
Bestyrelsesmedlem.....	15
Møder.....	16
Tegningsret.....	16
Administration.....	16
Regnskab.....	17
Revision.....	17
Årsrapportens udsendelse.....	17
Opløsning.....	17
Tillæg til vedtægterne for A/B Åbakken.....	19

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 energianliggender 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 tvangssalg 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 beslattes af generalforsamlingen.

§ 8

Boligafgift

- 8.1 Boligaftigstens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftigstens 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 lejligheds 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 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.
- 10.2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre 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 stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.4 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden for 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.
- 10.5 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.
- 10.6 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.

- 10.7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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.
- 10.8 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve re-etablering 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. § 20.
- 10.9 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.

§ 11

Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre 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.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Overdragelse

13.1 Ønsker en andelshaver at sælge sin bolig, meddeles dette skriftligt til bestyrelsen. Overdrager skal samtidig bestille en andelsvurdering, med el- og vvs- syn, hos en af bestyrelsen godkendt skøns og synsvirksomhed, så prisfastsættelsen kan godkendes af bestyrelsen.

- Inden for 7-10 dage efter anmodning om udtræden nedsætter stormødet en hussalgsgruppe på minimum 4 medlemmer (2 bestyrelsesmedlemmer, 2 valgt af øvrige bofæller samt overdrager, hvis overdrager ønsker det.)
- Stormødet beslutter efter oplæg fra bestyrelsen, hvilke kriterier der skal ligge til grund for valg af ny andelshaver.
- Hussalgsgruppen træffer beslutning om annoncering og fremviser boligen. Overdrager betaler udgifter til annoncering op til 5000 kr. Bofællesskabet Åbakken kan beslutte yderligere annoncering og Åbakken afholder her udgiften til den yderligere annoncering.
- Hussalgsgruppen træffer beslutning om hvilke kandidater, der skal præsenteres for øvrige bofæller med henblik på en beslutning på en generalforsamling, om hvem der skal have tilbud om at købe den ledige bolig.
- Generalforsamlingen godkender ny andelshaver.
- Overdragelsesaftalen udarbejdes af bestyrelsen, hvorefter den underskrives og godkendes af bestyrelsen.
- Erhververen indbetaler overdragelsessummen til foreningen, som, efter fradrag jvf. § 15 i vedtægterne, udbetaler resten til overdrager.
- Ved fraflytning skal boligen fremstå grundigt rengjort.

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:
 - i) Huse på eller over 108 m². Den største familie har fortrinsret, når der samtidigt flyttes til en større bolig.
 - ii) Huse på 64 m². Enlige har fortrinsret
 - iii) Huse på 80 m², 2 personer har fortrinsret

Står flere andelshavere lige efter i), ii) eller iii), har andelshavere med længst anciennitet fortrinsret, ellers foretages der lodtrækning.

- c) Personer udefra, som er indstillet af hussalgsgruppen og godkendt på en generalforsamling.
- d) Personer udefra, som er indstillet af overdrager på en generalforsamling, hvis punkt c. ikke er opfyldt indenfor 3 måneder efter at salgsannoncen er indrykket og pris incl. forbedringer er godkendt af bestyrelsen.

13.3 Procedure for overdragelse efter stk.2 fremgår af paragraf 15.

- 13.4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver til den oprindeligt udbudte pris i henhold til vedtægternes § 14, skal den erhverver, 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 oprindelig udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. Personer nævnt i § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som overdrager har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Personer nævnt i § 13, stk. 2, litra b og c, skal, når boligen udbydes første gang, meddele, om de ønsker boligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis boligen ikke kan sælges til den udbudte pris efter § 14.

§ 14

Pris og stand

- 14.1 Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest blev godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Prisen for andel og forbedringer skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 3.
- Overdrager kan ikke beregne sig noget vederlag for beplantning af det til boligen knyttede areal.
- 14.2 Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slitage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.3 Overdragelsen må ikke gøres betinget af, at erhververen indgår anden retshandel, f.eks. køb af inventar og andet løsøre. Indgås der aftale om løssørekøb eller anden retshandel, kan erhverver indtil overtagelsesdagen frit afvise eller fortryde løssøre køb. Bestyrelsen skal altid godkende vederlag for løssøre og anden retshandel.
- 14.4 Overdrager er forpligtet til at få udarbejdet en vurderingsrapport inklusiv el- og vvs-syn af en, af bestyrelsen udpeget skøn og synsvirksomhed.
- 14.5 Værdier jf. stk. 2 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Overdrager betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen

indkalde både overdrager, erhverver samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

- 14.6 Anmærkning på el- og vvs skal udbedres før overdragelse kan finde sted. Der skal foreligge dokumentation for udbedring, foretaget af autoriserede håndværkere. Dokumentationen skal sendes til bestyrelsen som PDF filer
- 14.7 Overdrager er forpligtet til at udbedre fejl og mangler anført i vurderingsrapporten inden overdragelsen. Dokumentation for udbedring sendes til bestyrelsen som pdf-filer. Bestyrelsen kan, når forholdet taler for det, godkende, at fejl og mangler ikke udbedres, men i stedet medfører nedslag i overdragelsessummen.

§ 15

Fremgangsmåde ved 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
- Opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen
- Vurderingsrapporten der giver overblik over 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.

- 15.2 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver 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.
- 15.3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsen oprettes på standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrager refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter for bestyrelsens ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller -auktion.

- 15.4 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshaver, og dernæst til overdrager.
- 15.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor overdrager 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 erhververs evt. krav i anledning af mangler konstateret efter overtagelsen.
- 15.6 Snarest muligt efter erhververs 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 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververs og foreningens eventuelle krav gældende overfor overdrager senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhverver forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrager, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.7 Boligen vurderes ud fra følgende kriterier
- Loft, vægge og gulve skal fremstå ubeskadigede og med rimelig overfladebehandling.
 - 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 overdrager har lavet kattelem skal døren reetableres ved salg, såfremt erhverver ønsker det. Alle udgifter afholdes af overdrager.
- 15.8 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 månedssydelsers 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:
- i) 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) Foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 8.
 - d) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jvf. § 9.6
 - e) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virke eller andre andelshavere.
 - f) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - g) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer 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 b 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 $\frac{1}{4}$ 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 $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{4}{5}$ af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst $\frac{4}{5}$. Er ikke mindst $\frac{4}{5}$ flertal af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst $\frac{4}{5}$, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{4}{5}$, 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 passerende, 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 kautionsforsikring 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, varetagelse 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.

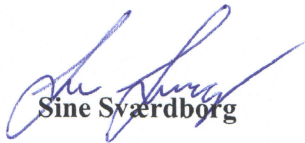
Tillæg til vedtægterne

Farvevalg 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 2024

Ajourføringens rigtighed attesteres af bestyrelsen

Åbakken den 31. 8. 24



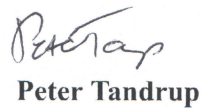
Sine Sværdborg



Maj Nygaard Katzenelson



Line Kirk



Peter Tandrup



Sassa Schuhmeier

Tillæg til vedtægterne for A/B Åbakken

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