

VEDTÆGTER

for andelsboligforeningen

Sankt Kjelds Gade 31-33, Sankt Kjelds Plads 1, 2100 København Ø

CVR-nr. 56 20 90 18

Om foreningen

Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33/ Sankt Kjelds Plads 1, 2100 København Ø blev stiftet i december 1974 af en gruppe af ejendommens daværende lejere med det formål at købe ejendommen.

Ejendommen er bygget i 1931 som den ældste i gårdkarreen af de tre ejendomme
Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade/Sankt Kjelds Plads, Altanhuset privat lejebolig beliggende
Sankt Kjelds Plads og Bryggervangen samt ejerforeningen Sankt Kjelds Gade, Ourøgade og
Bryggervangen.

A/B Sankt Kjelds er en såkaldt fire etagers ejendom - stueetage til og med 4.sal - med tre opgange, der rummer 30 næsten ens tre værelses lejligheder på knap 90 kvm, hvoraf de 29 er andelslejligheder mens den sidste lejlighed er udlagt til viceværtlejlighed.

Ejendommen har fælles vaskeri, cykelkælder, festlokale/fælleslokale og et hyggeligt gårdmiljø.

Andelsforeningen har løbende gjort meget for at holde ejendommen i en god stand, samtidig med at der er lagt vægt på en solid økonomi således at andelsforeningen i dag har en meget lav boligafgift og en særdeles solid egenkapital. Der er således skiftet vinduer, fornyet tag og foretaget andre løbende forbedringsarbejder på loft, trappeopgange mv., ligesom en stor del af andelshaverne har valgt at få påsat altaner. Senest er alle hoved- og køkkendørene i samtlige lejligheder udskiftet og fælleslokalerne er sat i stand

§ 1

- Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningen navn er "Andelsboligforeningen Skt. Kjelds Gade 31-33, Skt. Kjelds Plads 1" – stiftet d. 22. december 1974.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2

- Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 5011 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Skt. Kjelds Gade 31-33, Skt. Kjelds Plads 1, 2100 Kbh. Ø, erhvervet den 1. februar 1975 som aktieselskab. Ejendommen skal drives så godt og så billigt som muligt med skyldigt hensyn til den langsigtede interesse i at holde en fornuftig balance mellem aktiver og passiver og dermed til det flertal af andelshavere, der har valgt foreningen som deres varige bolig.

§ 3

- Medlemmer** Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. og der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog §11 om fremleje samt § 10, stk. 6 om sammenlægning af lejligheder
- Stk. 3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

- Indskud** Stk. 1 Ved optagelse af nye medlemmer betales indskud i form af den til enhver tid gældende andelsværdi med tillæg for eventuelle forbedringer, jf. § 14.
- Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5

- Hæftelse** Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6**Andel**

- Stk. 1 Andelshavernes andel i foreningens formue opgøres i forhold til det oprindelige indskud.
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 4 For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn og er knyttet til en bestemt lejlighed. Bortkommer et andelsbevis kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Bestyrelsen fastsætter årligt evt. vederlag herfor.

§ 7**Benyttelse af andelsboligen**

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- Stk. 2 Foreningen opretter med hver andelshaver en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v. Aftalen underskrives af såvel andelshaver som bestyrelsen.
- Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11. Se dog også § 10, stk. 6 om sammenlægning af lejligheder

§ 8**Boligaftgift**

- Stk. 1 Boligaftgiften er ens for alle andelshavere.. Boligaftgiftens størrelse fastsættes bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at betale boligaftgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 3 Boligaftgiften betales månedligt forud (jf. Underskreven Boligaftale ved indtrædelse i andelsforeningen) med de justeringer som beslutes på en generalforsamling. Ved for sen betaling af boligaftgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at forestå al indvendig vedligeholdelse i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og gasmålere, HPFI-relæ, el- og VVS-installationer, indvendige døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshaver er berettiget til at tilføje en ekstra lås på køkken- og hoveddøren – hvis det udføres håndværksmæssigt forsvarligt og efter bestyrelsens anvisning. Det er ellers ikke tilladt at ændre hoved- eller køkkendøre. Disse er foreningens ejendom og skal fremstå ensartede.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, og lign. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer herunder altan, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger samt udskiftning af udvendige døre, hoved- og køkkendøre samt vinduer, skure samt øvrige fællesanlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit og rørføring hertil, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan jf. Generalforsamlingsbeslutning.
- Vedrørende vedligeholdelse af VVS i andelsboligforeningen er hovedreglen at foreningen betaler dokumenterede forbedringsbehov m.h.t. rør og faldstammer i den lodrette retning, mens andelshaveren betaler for vedligeholdelse - og udskiftning af vandrette rør. Særlige forhold tages der specifik stilling til efter henvendelse til bestyrelsen. Det kan eksemplificeres således, at udbedring og udskiftning af lodrette rør og faldstammer i køkken eller på badeværelser betales af foreningen, når det sker efter en klar håndværksmæssig anbefaling heraf. Det er med andre ord ikke kun andelshaveren der bestemmer dette. Alt vedligeholdelsesarbejde herunder arbejde, der sikrer mod f.eks. at toiletter ikke løber eller arbejde der skal sikre gennemløb fra vaske o.l. påhviler den enkelte andelshaver. I princippet starter andelshaverens vedligeholdelsespligt efter første lukkehane i boligen såfremt en sådan forefindes.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve igangsætning af vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand. Vedligeholdelsen skal være foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- Stk. 7 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 2 ugers varsel til fællesarbejde.

Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 10

Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage lovlige/tilladte forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2, 3 og 5.
Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse ved reetablering ved andelshaverens fraflytning og/eller overdragelse.
- Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til deres bolig, 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 omkringliggende boliger skal varsles med mindst 2 uger.
- Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 6 Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig i enten vertikal eller horisontal retning. Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt og kommunens tilladelse skal foreligge inden der iværksættes arbejder herom.
Det er kun andelsboliger i samme opgang, som kan lægges sammen.
Andelshaveren skal acceptere tilbuddet om køb af andelsbolig inden 3 hverdage efter modtagelsen af tilbuddet.
Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.
Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel, dog betales dobbelt boligafgift, jf. §8.
En sammenlagt andelsbolig kan højest have to pulterrum.

En andelshaver, der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.

§ 11

Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver, der har beboet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- Stk. 2 Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

§ 12

Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 3.
- Stk. 2 Det er tilladt at holde større husdyr (som hund eller kat) i andelsforeningen.
- Stk. 3 Uanset bestemmelser om husdyrhold er det altid tilladt at holde servicehund såfremt et medlem på grund af handicap er berettiget til servicehund.
- Stk. 4 Bestyrelsen er af generalforsamlingen bemyndiget til at fastsætte bestemmelser for husdyrhold i andelsforeningen og skal orienteres samt give samtykke forud for anskaffelsen.
- Stk. 5 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog ændres løbende efter bestyrelsens vurdering, dog således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- Stk. 6 Det er tilladt at passe og have besøg af husdyr i perioder af kortere varighed. Længerevarende pasning skal ske med bestyrelsens samtykke.
- Stk. 7 Det er det enkelte medlems pligt at rydde op ifm. besøg og foreningens gård må ikke anvendes til luftning eller besørgning.

§ 13**Overdragelse**

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Til personer, som indstilles af andelshaveren
- B) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indregnede.
- Stk. 3 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling og endvidere på andelshavers anmodning.
- Stk. 4 Bestyrelsen vedligeholder en samlet venteliste for såvel andelsboliger som kælderrum.
Optegning på venteliste sker efter forespørgsel til bestyrelsen og anciennitet beregnes i forhold til optegnings tidspunkt på ventelisten for de respektive områder.
Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning og at de indregnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten forud for den ordinære generalforsamling.
Sletning på venteliste sker når
- indregnede ikke bekræfter ønske om at stå på venteliste,
 - indregnede ønsker at blive slettet på den respektive venteliste,
 - andelsbolig eller kælder, bliver tildelt ,
 - andelshaver udtræder af andelsforeningen
- Indtegning på venteliste kan ikke overdrages eller overtages.
Når der tilbydes en Andelsbolig via ventelisten og denne ikke ønskes, bliver indregnede placeret sidst på ventelisten og starter således med mindst anciennitet på ventelisten.
- Stk. 5 Har andelshaveren ikke mindst 3 måneder efter at have fraflyttet sin bolig efter § 13, stk. 1, litra b indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen sket i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage boligen og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- Stk.6 En andelshaver er uden fraflytning berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.
- Stk.7 Andelshaver er forpligtet til at fremvise lovlig gældende EI- og VVS eftersynsrapporter forud for bestyrelsens vurdering af andelsboligen. Andelshaver er ansvarlig for omkostninger ifm disse eftersyn. Sådanne udgifter kan ikke medtages i den endelige overdragelsespris for Andelsboligen.

§ 14**Pris**

- Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.
- B) Værdien af forbedringer i andelslejligheden, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil. Bestyrelsen fastsætter dette efter individuel vurdering som endvidere begrundes i den endelig overdragelsesaftale.

Såfremt det forudses og kan dokumenteres at forbedringer og andre beløb udover Andelsværdi og evt. altan overstiger 50.000 kr skal boligen vurderes af ekstern Vurderingsmand som udpeges af bestyrelsen. Bestyrelsen indstiller ved ordinær generalforsamling hvilken Vurderingsmand der er udpeget indtil næste ordinære generalforsamling, samt vejledende honorar for vurdering. Honorar for vurdering betales af fraflyttende andelshaver og kan ikke indgå i den endelige overdragelses pris. Vurdering skal i alle tilfælde følge bestemmelserne i vedtægterne. Bestyrelsen vurderer andelsboligen i øvrige situationer og tager som normalt et gebyr herfor.

- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende.

Afskrivning af forbedringer foregår procentvis og lineært over en fast periode som angivet i ABF forbedringskatalog for hver enkelt forbedring. Afskrivning er fastsat således at der indenfor det første år gives 100% værdi af forbedringen og der de efterfølgende år afskrives med ligelig procentvise beløb dog således at forbedringen i det sidste år og efterfølgende år fastholder en mindste værdi svarende til et års afskrivning. Således vil en forbedring aldrig blive værdisat til nul (0) kroner, men altid have en minimumsværdi på 10%.

Ved forbedring og fornyelse af et eksisterende element i ABF forbedringskatalog som der er betalt for- og løbende blevet afskrevet, skal denne værdi fratrækkes værdi fra den nye forbedring.

Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. ABF fastsætter timepris på eget arbejde én gang årligt. Timepris fastsættes til timepris i forbedringsåret.

Det anvendte Forbedringskatalog kan indhentes ved henvendelse til bestyrelsen.

- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår. Overdragelse af andelsbolig er ikke betinget af købers overtagelse af løsøre med mindre dette er tilpasset løsøre jf. Forbedringskatalog.

- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver på et af bestyrelsen udleveret opgørelses skabelon. Alle forbedringer skal dokumenteres i form af bilag som vedlægges opgørelse og godkendes af

bestyrelsen. Særlig luksuriøse forbedringer kan nedskrives og/eller afvises af bestyrelsen såfremt disse ikke umiddelbart giver værdi og mening i en almindelig andelsbolig.

- Stk. 5 Andelshaver er berettiget til at få andelsboligen vurderet af ekstern vurderingsmand. Alle omkostninger herved pålægges andelshaveren og kan ikke indeholdes i andelsprisen. Vurderingen skal godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 6 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
- Stk. 7 Foreningen yder ikke lån eller garanterer for et lån til et pengeinstitut og andele afregnes kontant.
- Stk. 8 Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, skal bestyrelsen underrette pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

§ 15

Fremgangsmåde

- Stk. 1 Mellem bestyrelsen, overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån,

er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- Stk. 3 Foreningen opkræver et gebyr for arbejdet med vurdering og udarbejdelse af overdragelsesaftale m.v.. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren besvarer forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender herunder gebyret overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb på kr. 25.000 til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen kan erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 2 uger fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra A og B, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til

bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17

Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år
 - B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- Stk. 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. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

§ 18

Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i minimum 2 (to) år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

- Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 20

- Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
 - C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21

- Generalforsamling** Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
- 1. Udpegning af dirigent og referent.
 - 2. Bestyrelsens beretning.
 - 3. Forelæggelse af årsrapport/regnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten/regnskabet.
 - 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

5. Indkomne forslag.

6. Valg.

- a) Formand
- b) Bestyrelse i øvrigt
- c) Suppleant
- d) Administrator
- e) Revisor

7. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, en fjerdedel af andelshaverne eller administrator med angivelse af dagsorden.

§ 22

Indkaldelse m.v.

- Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer.
Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En fuldmagt skal for at være gyldig indeholde navn og adresse på andelshaver, til hvem fuldmagten er givet til samt klar angivelse af hvorledes fuldmagtsgiver vil stemme til de enkelte forslag som angivet i dagsordenen. Fuldmagtsgiver kan give carte blanche til fuldmagtshaver såfremt det er anført.

§ 23

Flertal

- Stk. 1 Generalforsamlingen træffer beslutninger - såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret - med simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk 2
Andelsforeningens nuværende medlemstal er 29. Den 30. bolig er lejebolig for ansat funktionær og tæller således ikke med i opgørelsen over stemmeberettigede medlemmer.
En generalforsamling er således beslutningsdygtig når mindst 6 andelshavere er repræsenteret enten personligt eller i form af fuldmagter.
- Stk. 2 Beslutninger **om** salg af foreningens ejendom eller dele heraf, eller om foreningens opløsning vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville

kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder 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 fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af samtlige mulige ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 24

Referat m.v.

Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen, ekstraordinære generalforsamlinger, informationsmøder mv. passerede, skal udleveres og/eller gøres tilgængeligt for alle andelshaverne - normalt senest én måned efter mødets afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25

Bestyrelse

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen på den ordinære generalforsamling.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv evt. med en næstformand, en sekretær og en kasserer.
- Stk. 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 valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- Stk. 8 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af et andet bestyrelsesmedlem, når der er anledning hertil, men normalt 4 gange om året – samt i øvrigt når mindst 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 9 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden er til stede.

Stk. 10 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed tæller formandens stemme dobbelt.

§ 27

Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

Tegningsret Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og mindst 1 andet bestyrelsesmedlem

§ 29

- Administration**
- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel administrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver, honorar og beføjelser.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en eventuel mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen - det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til en administrator eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30

- Årsrapport**
- Stk. 1 Foreningens årsrapport (regnskab) skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en administrator. Regnskabsåret følger kalenderåret.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige

generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

- Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen en afsat reserve som en særlig post. Reserven kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. .

§ 31

Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten/regnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32

- Stk. 1 Det reviderede og underskrevne årsrapport/regnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

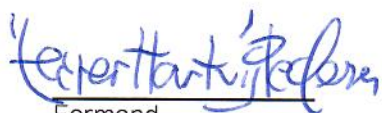
§ 33

Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere ligeligt i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på Andelsforeningens generalforsamling den 25. april 2022 og vedtægterne træder øjeblikkeligt i kraft. Dog træder §12 tidligst i kraft 1.12.2020 eller snarest derefter, samtidig med bestyrelsens nærmere regler for tilladelsen til at holde hund eller kat.

I bestyrelsen:

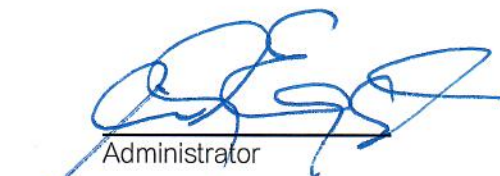

Formand


Bestyrelsesmedlem


Bestyrelsesmedlem


Bestyrelsesmedlem


Bestyrelsesmedlem


Administrator