

Vedtægter for
Andelsboligforeningen
"GARTNERALLÉEN" GEDVED

MARTS 2024

Indholdsfortegnelse

§ 1. Navn og hjemsted	2
§ 2. Formål	2
§ 3. Medlemmer	2
§ 4. Indskud	3
§ 5. Hæftelse	3
§ 6. Andel	3
§ 7. Boligaftale	4
§ 8. Boligafgift	5
§ 9. Vedligeholdelse	6
§ 10. Forandringer	7
§ 11. Udlejning/fremleje	9
§ 12. Husorden	9
§ 13. Overdragelse	10
§ 14. Pris	11
§ 15. Fremgangsmåde	13
§ 16. Pantsætning af andelsbevis	14
§ 17. Ubenyttede boliger	14
§ 18. Dødsfald	15
§ 19. Samlivsophævelse	15
§ 20. Opsigelse	16
§ 21. Eksklusion	16
§ 22. Ledige boliger	17
§ 23. Generalforsamling	17
§ 24. Indkaldelse m.v.	18
§ 25. Flertal	19
§ 26. Bestyrelse	20
§ 27. Bestyrelsesmedlemmer	20
§ 28. Møder	21
§ 29. Tegningsret	21
§ 30. Administration	21
§ 31. Årsrapport	22
§ 32. Revision	23
§ 33. Opløsning	23

§ 1. Navn og hjemsted

- 1.1 Andelsboligforeningens navn er Andelsboligforeningen Gartneralléen, Gedved.
- 1.2 Andelsboligforeningens hjemsted er i Horsens Kommune.

§ 2. Formål

- 2.1. Andelsboligsforeningens formål er at erhverve, eje, drive og administrere ejendommen en del af matr. Nr. 25 g Gedved by, Tolstrup, beliggende Gartneralléen 25-57 (kun ulige numre), 8751 Gedved.

§ 3. Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Medlemskabet kan dog kun omfatte de lokaler, som brugsretten omfatter.
- 3.2 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 andelsboligforeningen, 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.
- 3.3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældrekøb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud jf. § 4 med eventuelt tillæg. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen.

Ved forældrekøb forstås, at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældrekøb forstås endvidere, at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældrekøb, er andelshaveren forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.

- 3.4 Indmeldelsen er bindende, og udmeldelse kan kun ske med bestyrelsens samtykke, der normalt kun kan gives, når et nyt medlem samtidig overtager den pågældendes rettigheder og forpligtigelser, jfr. § 5, stk. 2.
- 3.5 Ved beboelse forstås, at andelshaveren anvender boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.6 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtiget til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, eller hvis boligen er omfattet af § 11.1, jfr. nedenfor.

§ 4. Indskud

- 4.1 Det samlede indskud i andelsboligforeningen udgør kr. 6.375.000,00.

Medlemmernes indskud i andelsboligforeningen udgør:

17 stk. á kr. 375.000,00 = kr. 6.375.000,00.

- 4.2 Indskuddet skal indbetales på andelsboligforeningens bankkonto.
- 4.3 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet eventuelt et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 14.

§ 5. Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen jfr. § 4 stk. 1.
- 5.2 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtigelsen efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

§ 6. Andel

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres andel. Andelen er det oprindelige indskud med tillæg af de forhøjelser, der er erlagt i henhold til vedtagelse herom.

- 6.2 For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i andelsboligforeningen. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Er andelsbeviset pantsat, skal pantthaver omgående underrettes.
- 6.3 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 andelsboligforeningsloven § 6 b.
- 6.4 Andelen 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 andelsboligforeningsloven § 4 a, ligesom andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7. Boligaftale

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- 7.2 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.
- 7.3 I henhold til nærværende vedtægter må hver husstand holde hund, kat eller lignende kæledyr, forudsat disse ikke er til gene for foreningens øvrige beboere.
- Betingelsen for at holde hund kræver, at Hundelovens § 3 stk. 3 overholdes. Såfremt man holder hund og den af sig selv kan finde på at forlade andelens grundstykke, skal haven indhegnes, så hunden ikke kan komme ud. I det tilfælde at hunden skal luftes eller af anden årsag er nødt til at færdes på andelsboligforeningens område, skal den føres i snor.
- I de tilfælde hvor ovenstående ikke er overholdt, kan bestyrelsen give en begrænset tidsfrist for indhegning af grundstykket.
- Ved overskridelse af denne frist kan bestyrelsen lade arbejdet udføre af en ekstern leverandør for andelshaverens regning.
- 7.4 Bestyrelsen træffer i samråd med eventuel administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende, skal medtages i aftalen.

§ 8. Boligafgift

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse og de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- a) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
 - b) Den resterende del af boligafgiften – ejendomsskatter, fælles elforbrug, forsikring, administration, revision, beløb til vedligeholdelse og fornyelse m.v. fordeles efter andelsboligernes indbyrdes værdi.
- Boligafgiften betales forud hver måned og senest den 3 hverdag i måneden.
- c) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- 8.3 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højest udgøre andelshaverens del af den besparelse, som kan opnås ved fællesarbejdet.
- 8.4 På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal engangsudgift, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligudgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- 8.5 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 9. Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 6. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, hårde hvidevarer i køkken, el- og vandmålere, HFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter vedtagelse på en generalforsamling pålægges andelshaverne.
- 9.3 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, oprindeligt opførte skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Ved fraflytning eller ved lejlighedsovergang til et nyt medlem skal lejligheden afleveres i normal forsvarlig stand.
- 9.4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal.
- Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige stikkontakter og udvendige lamper.
- Endvidere omfatter vedligeholdelsen egenopførte skure, drivhuse m.m.
- Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.
- 9.5 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlings vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.6 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- 9.7 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

- 9.8 Bestyrelsen skal underrettes om reparationsarbejde, der ifølge vedtægterne vedrører andelsboligforeningens fælles økonomi. I de tilfælde, hvor der kan være tvivl om hvilken faggruppe, der skal i indsats, vil et medlem af bestyrelsen besigtige skaden. Derefter modtager den berørte andelshaver besked om, hvilken reparatør man kan træffe aftale med.

§ 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 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.

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 reetablering foretaget inden for en fastsat frist.

Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

- 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. Udlejning/fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2 og 3, eller med mindre udlejning sker til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år.
- 11.2 En andelshaver er, når han har beboet andelsboligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan 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 andelsboligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældrekøb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid uden at have beboet andelsboligen selv.

§ 12. Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.m.
- Ved f.eks. udskiftning af hårde hvidevarer skal de udskiftede og tiloversblevne vaskemaskiner/tørretumblere og lign. bortskaffes og ikke henstilles ved boligen. Ligeledes skal andet affald bortskaffes. Hvis den enkelte ikke har mulighed derfor, kan f.eks. kommunens storskrald indsamling rekvireres. Denne tjeneste er gratis efter kommunens regler.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 12.3 Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 13. Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen, såfremt denne opfylder de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- a) De, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste (intern) hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
 - c) Andre personer, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede og indtegnet på en venteliste (ekstern) eller indkaldt ved annoncering i dagspressen. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen og ansøgerens husstand og på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Omkostninger ved annonceringen afholdes af den fraflyttende andelshaver.
 - d) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 13.3 Andelsboligforeningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

- 13.4 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14 eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13. stk. 2 litra a, skal 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 udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre.

De indtegnede på ventelisterne efter § 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 indtegnede på ventelisten, når andelsboligen udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter §14.

§ 14. Pris

- 14.1 Prisen for en andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- a) Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuel prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af andelsboligforeningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af andelsboligforeningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - b) 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. Bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
 - c) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilte vederlag som ovenfor anført.
 - d) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

- e) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - f) Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra b – e, fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra e under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normallevetid.
- 14.3 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 fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.
- 14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar, løsøre eller eventuelt 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 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 parter. 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 af voldgiften.

§ 15. Fremgangsmåde

- 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 årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand, og energimærke. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Andelsboligforeningen kan hos overdrageren og/eller erhververen opkræve et gebyr. Andelsboligforeningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest 5 dage 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 standardgaranti for denne. Det deponerede / det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 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 udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er andelsboligforeningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- 15.6 Snarest muligt efter overtagelsen af boligen skal erhververen 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. 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.
- 15.7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen, og at andelsboligforeningen har modtaget tingbogsattest, hvoraf det fremgår, at der igen hæftelser er.
- 15.8 Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overtagelsen.

§ 16. Pantsætning af andelsbevis

- 16.1 Erhververen af en bolig kan pantsætte sit andelsbevis ved, at erhververen udsteder et pant, som tinglyses i andelsboligbogen i Hobro.
- 16.2 Den pantsættende andelshaver er pligtig, forud for at pantsætningen finder sted, at forevise nærværende vedtægter for långiver.

§ 17. Ubenyttede boliger

- 17.1 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, som overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra b-c og §§ 14-15 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 andelsboligforeningen 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. Andelsboligforeningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 18. Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til fortsat medlemskab af andelsboligforeningen og beboelse af andelsboligen.
- 18.2 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 3 måneder.
 - 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.
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter § 18, stk. 1 og 2, berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter § 18, stk. 1 og 2, 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 overfor andelsboligforeningen.
- 18.4 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 andelsboligforeningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra b-c og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 19. Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelsen af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.
- 19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

- 19.3 Ved ægtefælles forsættelse af medlemskabet og beboelse af boligen er begge ægtefæller forpligtet til at lade den fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved den fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet den fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtigelser over for foreningen og eventuelle långivende pengeinstitut.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3 måneders dagen for samlivsophævelsen. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig på de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 20. Opsigelse

- 20.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af andelsboligforeningen og brugsretten til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21. Eksklusion

- 21.1 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. 7,
 - 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) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

e) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

f) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerens til at ophæve lejemålet.

21.2 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.

21.3 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.

§ 22. Ledige boliger

22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 17-18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 b-c. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23. Generalforsamling

23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2 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.

23.3 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent samt referent
- 2) Bestyrelsens beretning samt oplysning om venteliste
- 3) Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Forslag fra andelshavere eller bestyrelse
- 6) Valg af bestyrelse, herunder valg af formand og suppleanter
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt valg af administrator
- 9) Eventuelt

23.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24. Indkaldelse m.v.

24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indgives skriftligt og være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

24.3 Dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapport med tilhørende revisionspåtegning skal senest 4 dage før generalforsamlingen gøres tilgængelige for andelshaverne og bestyrelsesmedlemmerne, hvor disse ikke er andelshavere.

24.4 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, samt personer med fuldmagt, der bebor boligen i forbindelse med forældrekøb/omvendt forældrekøb.

De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- 24.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til en person, der bebor andelsboligen i forbindelse med forældrekøb/omvendt forældrekøb. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt

§ 25. Flertal

- 25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal imellem andelshaverne, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Mindst 4 andelshavere skal være repræsenteret for, at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.
- 25.2 Er der på en generalforsamling ikke det ifølge § 25.1, fornødne antal andelshavere tilstede, indkaldes der til en ny generalforsamling med 14 dages varsel. På denne kan forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal imellem de fremmødte andelshavere, uanset hvor mange andelshavere, der er mødt.
- 25.3 Beslutning om ændring af vedtægterne, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30- årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 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 uden et maksimum på fremtidig ydelse, er kun gyldig, hvis mindst 12 andelshavere er repræsenteret på generalforsamling og tiltrædes af mindst 8 af de fremmødte andelshavere. Er ikke mindst 12 af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, men tiltrædes forslaget af 2/3 af de fremmødte andelshavere, indkaldes der til ny generalforsamling. På denne kan forslaget vedtages, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte andelshavere tiltræder forslaget uanset antallet af fremmødte andelshavere.
- 25.4 Ændring af vedtægternes § 5 samt § 6.2. kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt. Det samme gælder beslutninger om nedsættelsen af boligafgiften.
- 25.5 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, er kun gyldig, hvis mindst 14 andelshavere tiltræder forslaget. Er der ikke mindst 14 af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, men tiltrædes forslaget af 4/5 af de fremmødte andelshavere, indkaldes der til ny generalforsamling. På denne kan forslaget vedtages, såfremt mindst 4/5 af de fremmødte andelshavere tiltræder forslaget uanset antallet af fremmødte andelshavere.

§ 26. Bestyrelse

- 26.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af andelsboligforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 26.2 Bestyrelsens beslutninger vedrørende godkendelse af ny andelshaver, godkendelse af overdragelsesvilkår herunder vederlagets størrelse samt misligholdelsesbeslutning i henhold til § 21 kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 27. Bestyrelsesmedlemmer

- 27.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 27.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen og skal være andelshaver i foreningen.
- 27.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 27.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller, myndige husstandsmedlemmer samt de personer der i tilfælde af forældre køb/omvendt forældre køb bor i andelsboligen. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.

Flertallet af de til enhver tid værende bestyrelsesmedlemmer skal dog altid udgøres af andelshavere

Genvalg kan finde sted.

- 27.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, sekretær og regnskabsfører. Næstformanden skal altid udgøres af en andelshaver i foreningen.

- 27.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, jf. dog flertalsbestemmelsen i § 27.5. 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 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, eller når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- 28.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen, herunder formanden eller næstformanden, er til stede, og når mindst halvdelen af de tilstedeværende udgør andelshavere. Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.
- 28.3 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.
- 28.4 Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at benytte eller overtage boligforeningens ejendom, og fastsætter retningslinjer for indtræden af nye andelshavere i tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler.
- 28.5 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 28.6 Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.

§ 29. Tegningsret

- 29.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Salg af fast ejendom kan kun ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med såvel bestyrelsens og eventuel administrators underskrift.

§ 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. 3-4 finder da anvendelse.

30.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal andelsboligforeningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut.

Fra denne konto kan der ske kontanthævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Betaling af anviste regninger foretages gennem andelsboligforeningens netbank af regnskabsføreren. Alle indbetalinger til andelsboligforeningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til denne konto.

30.4 Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma.

30.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for andelsboligforeningen, andelshaverne og tredjemand, kan andelsboligforeningen tegne sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal belyses i en note til årsregnskabet.

§ 31. Årsrapport

31.1 Andelsboligforeningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og 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 jfr. § 14. Forslaget samt den anvendte værdiansættelsesmetode anføres som noter til regnskabet.

31.3 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i én fond som en særligpost. 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 modregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32. Revision

- 32.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 32.2 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, udsendes til andelshaveren samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33. Opløsning

- 33.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 33.2 Efter realisation af andelsboligforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på andelsboligforeningens stiftende generalforsamling den 15. august 2007 og med ændringer vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamlinger den 7. april 2011, den 25. april 2019, 21. april 2020, 26. april 2022 og 25. marts 2024.

Dato: 25. marts 2024

Bestyrelsens underskrift

Hans Erik Winther
Formand

Johannes Gerrit Jongeneel
Næstformand

Tonny Mortensen
Regnskabsfører

Kim B. Leen
Sekretær

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

Dato: 25. marts 2024

Bente Jensen
Dirigent