

# Ordinær generalforsamling i Ådalen 85

Søndag den 10. marts 2024 kl. 15.30 i Fælleshuset

1. Valg af dirigent: Bestyrelsen indstiller Peter Blistrup Nielsen. **VALGT**
2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmer: Bestyrelsen indstiller Benedicte de la Cour. **VALGT**
3. Bestyrelsens beretning ved Annette Dippel Larsen
  - a. Godkendelse af beretningen. **GODKENDT.**
4. Forelæggelse og gennemgang af årsregnskab ved økonomigruppen/Erling – udsendt skriftligt forud for GF
  - a. Godkendelse af årsregnskab. **GODKENDT.**
5. Forelæggelse og gennemgang af drifts- og likviditetsbudget ved Gry Stie – udsendt skriftligt forud for GF. **Godkendt.**
6. Behandling af indkomne forslag\*  
Ingen indkomne forslag.
7. Valg af bestyrelse. Gry Stie, Daniel Kjeldsmark Andrerasen, Ditte Hamrum Jørgensen og Benedicte Dornonville de la Cour
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen. Peter Blistrup Nielsen og Annette Dippel Larsen.
9. Valg af revisor: Foreningen indstiller BDO Scan Revision. **VALGT.**
10. Valg af synsmand: Foreningen indstiller firmaet Dryer Arkitekter. **VALGT.**
11. Evt. Ingen punkter




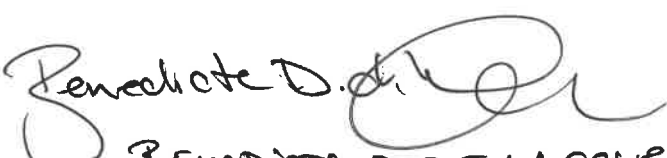
\*Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest den 1. marts. Dagsorden med indgivne forslag bekendtgøres på opslagstavlen ved hovedindgangen senest 3 dage før generalforsamlingen.

Forslag, der fremkommer senere, eller som fremkommer mundtligt eller skriftligt på selve generalforsamlingen, kan behandles, hvis generalforsamlingen med simpelt flertal bestemmer det.

Ved Generalforsamlingens slutning underskrives regnskabet af dirigenten og referat af generalforsamlingen underskrives, når det foreligger.

Bestyrelsen

Bestyrelsens underskifter af 25. marts

1. GRY STIE - 
2. DANIEL KJELDSEMARK ANDREASEN - 
3. DITTE HAMRUM JØRGENSEN - 
4. Benedicte D. de la Cour -   
BENEDICTE D. DE LA COUR



Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2.  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**A/B ÅDALEN '85**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 foreningens ordinære generalforsamling,  
 den *10.3.2024*

Vedtaget andelskrone

  
Dirigent

CVR-NR. 29 36 19 08

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Ådalen '85 Vester Tværvej 12-44 8920 Randers NV  Telefon: 78 76 25 11 Hjemmeside: <a href="http://www.aadalen85.com">www.aadalen85.com</a> E-mail: <a href="mailto:bestyrelsen@aadalen85.dk">bestyrelsen@aadalen85.dk</a>  CVR-nr.: 29 36 19 08 Stiftet: 27. marts 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gry Stie Annette Dippel Larsen Benedicte de la Cour Peter Blistrup Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Østervold 47 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/B Ådalen '85.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 1. februar 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Gry Stie

\_\_\_\_\_  
Annette Dippel Larsen

\_\_\_\_\_  
Benedicte de la Cour

\_\_\_\_\_  
Peter Blistrup Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i A/B Ådalen '85*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ådalen '85 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 1. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vester Tværvej 12-44, 8920 Randers NV.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 170.005 kr. mod 143.112 kr. i 2022. Balancen udviser en egenkapital på 8.017.172 kr. inkl. reserver.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ådalen '85 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15 år.	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift.....		655.680	655.680
Lejeindtægter.....		3.700	1.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>659.380</b>	<b>656.680</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-196.194	-189.900
Vedligeholdelse løbende.....	2	-185.806	-223.376
Administrationsomkostninger.....	3	-36.792	-32.267
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-418.792</b>	<b>-445.543</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>240.588</b>	<b>211.137</b>
Andre finansielle indtægter.....	4	1.733	0
Andre finansielle omkostninger.....	5	-72.316	-68.025
Finansielle poster.....		-70.583	-68.025
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>170.005</b>	<b>143.112</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		170.000	140.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	-133.635
Overført restandel af årets resultat.....		5	136.747
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>170.005</b>	<b>143.112</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>			
Årets resultat.....		170.005	143.112
Betalte prioritetsafdrag.....		-74.367	-73.827
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>95.638</b>	<b>69.285</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		14.025.565	14.025.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		197.170	241.087
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>14.222.735</b>	<b>14.266.652</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.222.735</b>	<b>14.266.652</b>
Likvide beholdninger.....	7	496.259	374.268
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>496.259</b>	<b>374.268</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.718.994</b>	<b>14.640.920</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		2.384.844	2.384.844
Overført resultat.....		4.839.202	4.839.197
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>7.224.046</b>	<b>7.224.041</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		793.126	623.126
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		793.126	623.126
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>793.126</b>	<b>623.126</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.017.172</b>	<b>7.847.167</b>
Prioritetsgæld.....	8	6.621.546	6.695.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.621.546</b>	<b>6.695.913</b>
Gæld til pengeinstitutter.....	9	8.019	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	21.080
Periodeafgrænsningsposter.....	10	13.045	13.346
Skyldig boligafgift.....		3.009	14.876
Forbrugsregnskaber - vand, varme og el.....	11	36.203	34.667
Antenneregnskab.....		0	13.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>80.276</b>	<b>97.840</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.701.822</b>	<b>6.793.753</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.718.994</b>	<b>14.640.920</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	2.384.844	2.384.844
	<b>2.384.844</b>	<b>2.384.844</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	4.839.197	4.836.085
Rest af årets resultat.....	5	3.112
	<b>4.839.202</b>	<b>4.839.197</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>7.224.046</b>	<b>7.224.041</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	623.126	616.761
Henlagt af årets overskud.....	170.000	140.000
Brugt af reserve.....	0	-133.635
	<b>793.126</b>	<b>623.126</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>793.126</b>	<b>623.126</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>793.126</b>	<b>623.126</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8.017.172</b>	<b>7.847.167</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat og renovation.....	139.124	139.202	
Forsikringer.....	57.070	50.698	
	<b>196.194</b>	<b>189.900</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>			<b>2</b>
Køkkenomkostninger.....	29.702	63.435	
Omkostninger til gade og vaskekælder.....	15.811	7.280	
Omkostninger til reparation iøvrigt.....	16.325	59.150	
Omkostninger til udeareal.....	50.923	5.297	
Arkitekthonorar vedligeholdelsesplan.....	0	41.916	
Udskiftning af vinduer.....	73.045	639	
Vedligeholdelse karnapper.....	0	45.659	
	<b>185.806</b>	<b>223.376</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>3</b>
Administration.....	10.096	7.788	
Revision.....	15.875	15.250	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.480	3.330	
Hjemmeside, mailsystem, IT mv.....	7.341	5.899	
	<b>36.792</b>	<b>32.267</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>4</b>
Renteindtægter bank.....	1.733	0	
	<b>1.733</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>5</b>
Renteomkostninger bank.....	1.280	5.369	
Prioritetsrenter.....	63.111	62.656	
Låneomkostninger.....	7.925	0	
	<b>72.316</b>	<b>68.025</b>	



## NOTER

					Note	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>	
			Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023.....			14.025.565	636.343		
Kostpris 31. december 2023.....			14.025.565	636.343		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....			0	395.256		
Årets afskrivninger .....			0	43.917		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....			0	439.173		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>			<b>14.025.565</b>	<b>197.170</b>		
 <b>Likvide beholdninger</b>					<b>7</b>	
Nykredit 8117 2667341.....			496.259	374.268		
			<b>496.259</b>	<b>374.268</b>		
 <b>Prioritetsgæld</b>					<b>8</b>	
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit nom. 4.500.000 kr.....	25	4.500.000	0	32.116	4.500.000	3.927.702
Nykredit nom. 2.428.000 kr.....	26	2.195.913	74.367	30.995	2.121.546	1.629.354
		<b>6.695.913</b>	<b>74.367</b>	<b>63.111</b>	<b>6.621.546</b>	<b>5.557.056</b>
					<b>2023</b>	<b>2022</b>
					kr.	kr.
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>						
Kort del af gæld (under 1 år).....				74.911	74.367	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				6.621.546	6.695.913	
				<b>6.696.457</b>	<b>6.770.280</b>	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				0	0	
<b>Informationer om indregnede lån</b>						
Det første af ovenstående lån er afdragsfrit de første 10 år, har en restløbetid på 25 år, og en variabel rente på 0,014%						
Det andet lån har en restløbetid på 26 år, og en variabel rente på 0,73%.						

**NOTER**

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Gæld til pengeinstitutter</b>			
Banklån.....	8.019	0	9
	<b>8.019</b>	<b>0</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			
Forudbetalt boligafgift og leje.....	13.045	13.346	10
	<b>13.045</b>	<b>13.346</b>	
<b>Forbrugsregnskaber - vand, varme og el</b>			
Indbetalt a conto.....	302.438	287.094	11
Afholdte forbrugsudgifter.....	-266.235	-252.427	
	<b>36.203</b>	<b>34.667</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			12
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af foreningen med 5.640.490 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.			
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.622 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.026 tkr.			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	15	1.303	1.303	1.303
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	14	14	14
B6 I alt	17	1.317	1.317	1.317

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Ja	Nej
E1		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Ja		Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 21.700.000		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> 16.477
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	793.126		602
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		% 4	

## NOTER

Note

14

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	503
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	52	110	130

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	12.251
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.763
K3 Teknisk andelsværdi	17.014

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	248	170	141
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	248	170	141

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52 %
--	------

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	56	57	57

## NOTER

Note

**Andelsværdiberegning**

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.224.046.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	14.025.565
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	21.700.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2020 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		7.224.046
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2020.....	21.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.025.565</u>	7.674.435
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.621.546	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.557.056</u>	1.064.490
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>15.962.971</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{15.962.971}{2.384.844} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,69, svarende til 12.250,94 pr. m<sup>2</sup>.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	205.590	411.180	1.376.118	2.752.236
7	179.424	1.255.968	1.200.976	8.406.831
6	119.616	717.696	800.651	4.803.904
<b>15</b>	<b>504.630</b>	<b>2.384.844</b>	<b>3.377.745</b>	<b>15.962.971</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle dataer i dette dokument."

## Annette Dippel Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1ea3075-3094-41bb-98fe-9d9582c887c4

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-02-20 17:54:52 UTC



## Gry Stie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a56a3ac-724d-44ef-9f2d-a0e5cc647051

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-02-24 15:42:05 UTC



## Benedicte Domonville de la Cour

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b42f96f0-3c6b-4e72-9c3f-cca4fa0f22cd

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-02-26 06:07:59 UTC



## Peter Blistrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: peterbilstrup@gmail.com

IP: 80.187.xxx.xxx

2024-02-26 19:21:25 UTC



## Søren Rasborg Laursen

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a199a1b8-5004-41b4-827a-b0d8ccfc8206

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-02-26 19:35:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# Andelsboligforeningen Ådalen 85

## Årsregnskab 2023 & Budget 2024

	<b>Regnskab 2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
<b>Indtægter</b>			
Huslejeindtægt m.v	655.680	656.000	656.000
Udlejning Ungdomsvær.	3.700		
<b>Total indtægter</b>	<b>659.380</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>

### Udgifter:

#### Revision/ejendom/forsikring.

Revisor	-15.875	-20.000	-16.000
Ejendomsskat/renovation	-139.123	-143.000	-140.000
Ejendomsforsikring	-51.558	-54.000	-54.000
Forsikring	-5.511	-6.000	-6.000
<b>I alt:</b>	<b>-212.067</b>	<b>-223.000</b>	<b>-216.000</b>

#### Grupperne.

Administration/ hjemmeside	-20.918	-16.000	-22.000
Udegruppe	-9.349	-10.000	-11.000
Køkkengruppe	-15.793	-16.000	-17.000
Gadegruppe & Vaskekælder	-6.240	-9.000	-7.000
Gaderengøring-lift/damprensere	-9.571		-11.000
Bygning -Vedligehold	-14.223	-45.000	-45.000
Bygning + udstyr Reparationer	-12.678	-35.000	-35.000
<b>I alt:</b>	<b>-88.772</b>	<b>-131.000</b>	<b>-148.000</b>

#### Projekter - Specifikation side 2

<b>I alt:</b>	<b>-117.953</b>	<b>0</b>	<b>-99.000</b>
<b>Udgifter i alt:</b>	<b>-418.792</b>	<b>-354.000</b>	<b>-463.000</b>

<b>Resultat før finansiering</b>	<b>240.588</b>	<b>302.000</b>	<b>193.000</b>
----------------------------------	----------------	----------------	----------------

#### Finansielle poster

<b>Finansieller indtægt</b>			
Renteindtægt bank	1.733		2.000
<b>Finansielle omkostninger</b>			
Nykredit - renter & bidrag	-63.111	-63.000	-124.022
Renter Nykredit bank	-1.280	-1.000	-1.000
Låneomkostninger	-7.925		
<b>I alt</b>	<b>-70.583</b>	<b>-64.000</b>	<b>-123.022</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>170.005</b>	<b>238.000</b>	<b>69.978</b>

#### Årets resultat bruges således:

Hensat til vedligeholdelse	170.000	150.000	15.000
Overført til egenkapital	5	88.000	54.978
<b>Brugt af årets resultat</b>	<b>170.005</b>	<b>238.000</b>	<b>69.978</b>

<b>Projekter</b>	<b>Regnskab 2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Budget 2024</b>
Beskæring af træer - nye træer	-8.499		-19.000
Bekæmpelse af skægkræg	-22.500		
Ny stovsuger	-7.614		
Ny plæneklipper	-6.295		
Nyt nøglesystem			-35.000
Forberedelse til ladestandere			-20.000
Shelter / legehus			-5.000
Ny skraldeplads			-20.000
Bistand fra ARKIKON - vinduer	-73.045		
<b>I alt:</b>	<b>-117.953</b>	<b>0</b>	<b>-99.000</b>



## Pengestrøm Ådalen 85

### Regnskabsåret:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Bankkonto (start året)</b>	458.000	254.990	286.990	311.990	323.990	327.990

### Indbetalinger

Boligydelse	656.000	656.000	656.000	656.000	656.000	656.000
Andre indtægter	0	0	0	0		
Afskrivning på solcelleanlæg	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000
Andre indtægter - Lån til nye store vinduer - udbetalt.	1.065.425					
<b>I alt</b>	<b>1.764.425</b>	<b>699.000</b>	<b>699.000</b>	<b>699.000</b>	<b>699.000</b>	<b>699.000</b>
<b>Bankkonto i alt,(inden udgifter)</b>	<b>2.222.425</b>	<b>953.990</b>	<b>985.990</b>	<b>1.010.990</b>	<b>1.022.990</b>	<b>1.026.990</b>

### Udbetalinger

Ejendom	216.000	220.000	223.000	225.000	228.000	230.000
Vedligeholdelse ejendom / installationer	80.000	83.000	85.000	86.000	87.000	88.000
Ejendom - projekter - Nye store vinduer, incl. Rådgivning	1.217.000	0	0	0	0	0
Ejendom Vedligeholdelsesplan	20.000	19.000	15.000	20.000	20.000	10.000
Grupperne	46.000	48.000	50.000	52.000	53.000	55.000
Administration / IT / revision	38.000	40.000	42.000	44.000	46.000	48.000
Renter & Gebyrer	126.514	125.000	124.000	122.000	120.000	118.000
Diverse / Projekter	99.000	7.000	8.000	9.000	10.000	10.000
<b>I alt</b>	<b>1.842.514</b>	<b>542.000</b>	<b>547.000</b>	<b>558.000</b>	<b>564.000</b>	<b>559.000</b>

### Udbetalinger (ikke resultatopg.)

Afdrag på lån	124.921	125.000	127.000	129.000	131.000	133.000
	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>124.921</b>	<b>125.000</b>	<b>127.000</b>	<b>129.000</b>	<b>131.000</b>	<b>133.000</b>
<b>Udbetalinger i alt</b>	<b>1.967.435</b>	<b>667.000</b>	<b>674.000</b>	<b>687.000</b>	<b>695.000</b>	<b>692.000</b>
<b>Bank beholdning (i slutning af året)</b>	<b>254.990</b>	<b>286.990</b>	<b>311.990</b>	<b>323.990</b>	<b>327.990</b>	<b>334.990</b>

# Referat af ekstraordinær Generalforsamling

Søndag den 5. maj kl. 15.30 i fælleshuset

Generalforsamlingen er indkaldt rettidigt.

1. Dirigent: Bestyrelsen indstiller Daniel Andreasen  
Daniel er valgt som dirigent.

2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsen: Bestyrelsen indstiller Ditte Hamrum Jørgensen  
Ditte er valgt som protokolfører.

3. Forslag om ændring i vedtægterne (Se bilag: Forslag til vedtægtsændringer udsendt som bilag):

a. Afstemning: Er der brug for at ændre i de nuværende vedtægter? (Hvis et flertal ikke ønsker at ændre i de nuværende vedtægter, falder de øvrige forslag).

Der er flertal for, at vi ændrer i vedtægterne.

b. Afstemning om Forslag 1 – antal bestyrelsesmedlemmer

**Forslaget er enstemmigt vedtaget.** Der var et ønske om, at fjerne sidste sætning i den foreslåede tekst til ændringshistorikken, således at den nu lyder:

*“Ændring fra ekstraordinær generalforsamling 5/5 2024 vedr. § 28, §31 og §32 muliggør en bestyrelse med kun 3 medlemmer.”*

c. Afstemning om Forslag 2 – tegningsregel

**Forslaget er vedtaget.**

d. Afstemning om forslag 3 – beslutningsdygtighed

**Forslaget er enstemmigt vedtaget.**

4. Evt.

Som følge af beslutningen vælger Benedicte De La Cour at trække sig fra bestyrelsen.

*Underskrifter fra bestyrelsen*

Gry Stie



Ditte Hamrum Jørgensen



Daniel Andreasen



# Vedtægter for andelsboligforeningen Aadalen 85

<https://www.aadalen85.com/vedtaegter>

§ 1. Navn og hjemsted: Foreningens navn er Andelsboligforeningen Aadalen 85. Foreningens hjemsted er Randers Kommune.

§ 2. Formål: Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 151 C, Randers Markjorde, beliggende Vester Tværvej, Randers. Foreningens ejendom består af 15 boligenheder og et fælleshus.

§ 3. Medlemmer: Som medlem kan optages enhver, der har erhvervet eller i forbindelse med optagelse som medlem, erhverver brugsret til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter samt andel i fælles faciliteter, herunder et fælleshus. Hvert medlem må kun have brugsret til een beboelseslejlighed, og er forpligtet til at benytte lejligheden, jvf. dog § 12. Medlemmer kan erhverve en andel af en andel i foreningens ejendom i forbindelse med flere personers beboelse af en beboelseslejlighed, ligesom andelene af andelen kan være genstand for afhændelse i overensstemmelse med reglerne for afhændelse.

§ 4. Indskud, hæftelse og andel: For de der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til den del af opførelsesudgiften, som ikke finansieres ved offentlig låntagning i forbindelse med byggeriet af ejendommen. Det enkelte medlems indskud fastsættes efter det vedtagne fordelingsstal. Indskuddet skal betales kontant. Eventuelt yderligere indskud kan besluttes på en generalforsamling. Ved optagelse af nye medlemmer efter stiftelsensker optagelse til den pris for andelen med tilhørende brugsret, som gælder efter § 15.

§ 5. Medlemmerne hæfter kun personligt og solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter medlemmerne for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Et medlem eller hans/hendes bo hæfter efter stk. 1. indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Medlemmernes har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af indskuddene og dermed af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andele kommer til at svare til brugsværdien af lejlighederne.

§ 7. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i andelsboliglovens § 6b. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 11. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a. For andelen kan udstedes andelsbevis, der skal lyde på navn. Andelsbeviset er ikke noget omsætningspapir, og andelsbeviset skal stedse være noteret i foreningens bøger, som tilhørende medlemmet. Bortkommer

andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Dette sker for medlemmets regning.

§ 8. Boligaftale: Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes skriftlig boligaftale, ihvilken boligafgift og øvrige vilkår for medlemsskabet kan angives. Sådant boligaftale opretteskun, såfremt der er flertal for det på en generalforsamling, og da som standardaftale for alle medlemmer.

§ 9. Boligafgift: Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og skal til enhver tid være tilstrækkelig til at dække alle nødvendige driftsudgifter på ejendommen, herunder vedrørendefælleshuset samt afdrag og prioritets renter på ejendommens prioriteter. Generalforsamlingen kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes brugsværdi, jvf. herved § 6. Forhøjelse af boligafgiften kan, efter beslutning på generalforsamling om forhøjelse er foretaget, kun gennemføres på mindst I måned til den 1. i en måned. En andelshaver hæfter

for betaling af boligafgift indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt iforeningen. Betales boligafgiften efter den 10. I måneden kan opkræves et gebyr svarende til detpåkravsgebyr, der kan opkræves iflg. Lejeloven.

§ 9.1 Regulering af boligafgifter: Ved midlertidigt fravær af ophold i boligen i forbindelse med salg, dødsbo, længerevarende rejser eller lignende over 3 måneder kan andelshaver efter skriftlig orientering af bestyrelsen få nedreguleret den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig. Den personafhængige forbrugsafgift nedskrives til nul personandele jævnfør andelsboligforeningens fordelingsnøgle for fællesudgifter til el, vand og varme, hvis boligen er midlertidig tom. Andelshaver vil stadig hæfte for de fællesudgifter til el, vand og varme som ifølge fordelingsnøglen reguleres i forhold til antal kvm i ens andelsbolig, selvom bolig er midlertidig tom. Har andelshaver fastboende gæst(er) over 3 måneder, skal der foretages opregulering af den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig.

§ 10. Andelshaverne har al indvendig vedligeholdelse i lejlighederne samt enhver anden vedligeholdelse, som efter lejeloven måtte påhvile en lejer samt enhver vedligeholdelse som efter vedtagelse på en generalforsamling er pålagt andelshaverne. Termoruder vedrører dog de fælles faciliteter. Vedligeholdelse af fælleshus og fællesarealer samt fælles faciliteter af enhver art foregårfor foreningens regning og skal til enhver tid indregnes i de driftsudgifter, der danner grundlag for fastsættelsen af boligafgift. Dog bidrager andelshaverne med eget arbejde til vedligeholdelse og rengøring. Organiseringen af dette arbejde foregår på fællesmødet. Forbedringer på foreningens ejendomme, herunder de enkelte lejligheder, kan gennemføres efter forudgående vedtagelse på general forsamlingen, og den enkelte andelshaver kan ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse, såfremt sådan beslutning er truffet, jvf. § 26.

§ 11. Forandringer: Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejlighederne. Indendisse udføres, skal de anmeldes til bestyrelsen. Et arbejde, som kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen. Ej heller kan ændringer/forbedringer udføres før bestyrelsen og et efterfølgende fællesmøde harkategoriseret forandringerne efter nedenstående model: 11.1. Forbedringer, der accepteres som forøgelse af lejlighedens værdiafskrives efter ABF håndbogens regler på udførelsestidspunktet. Andelshaveren dokumenterer, at ændringen er udført håndværksmæssigt korrekt.

11.2. Ændringer, der ikke accepteres som forøgelse af lejlighedens værdi, men ikke krævestilbageført ved fraflytning.

11.3. Ændringer, der ikke accepteres som forøgelse af lejlighedens værdi og som kræves tilbageført ved fraflytning.

11.4. Udvidelser af boligareal, der accepteres som forøgelse af lejlighedens værdi afskrives efter ABF håndbogens regler på udførelsestidspunktet og tilses af den generalforsamlingsvalgte syn- og skønsmand. Denne vurderer både udførelsens lovlighed og forbedringens værdi. Udgiften til synsmanden afholdes af andelshaveren. Det er endvidere en forudsætning, at udbygningens principskitse og detailtegninger er godkendt på et fællesmøde, og at en bestyrelsesrepræsentant ved deltagelse i byggemøde(r) finder, at udbygningen svarer til resten af byggeriet mht. metoder, materialer, stil og kvalitet.

§ 12. Fremleje: En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 1 og stk. 2.

12.1. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med fællesmødets tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig 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. Fællesmødet skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

12.2. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af fællesmødet på de af det fastsatte betingelser.

§ 13. Husorden: Fællesmødet kan fastsætte regler for husorden, her under husdyrhold.

§ 14. Overdragelse af andelen: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med retningslinjerne nedenfor. Fællesmødet skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Indstilling og godkendelse af ny andelshaver kan kun ske efter rundvisning i lejlighed såvel som fællesarealer, med en samtidig introduktion til foreningen og de forpligtelser der er. Rundvisning og introduktion af interesserede skal foretages af et bestyrelsesmedlem eller en af bestyrelsen udpeget andelshaver. Sælger kan ikke foretage rundvisningen uanset om denne er medlem af bestyrelsen og bestyrelsen kan ikke udpege sælger til at forestå rundvisningen. Desuden skal interesserede deltage i en fællesspisning inden godkendelse kan finde sted. Det er bestyrelsen, som inviterer og er vært ved deltagelse i fællesspisningen.

Andelen overdrages efter følgende prioritering, jvf. dog § 20 og 21:

14.1. Til den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning indenfor foreningen, eller til en person, der i mindst et år har haft fælles husstand med andelshaveren. Der kan dispenseres fra et års fristen vedrørende fælles husstand med simpelt flertal på fællesmødet.

14.2. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne.

14.3. Ikke-medlemmer af andelsbolig-foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, og som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på forholdet mellem boligens størrelse og ansøgerens husstand, samt på ansøgerens mulighed for opholdning til deltagelse i fællesskabet. Det skal ved brev eller opslag med mindst 3 dages varsel bekendtgøres at andelshaverne kan indstille kandidater til en ledigbleven bolig. Disse anses for ligestillede med kandidater på ventelisten.

14.4. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren. Ny andelshaver skal godkendes af boligforeningen. Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra fremsendelsen den af syn- og skønsmanden udarbejdede værdiberegning. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til foreningens godkendelse. Foreningen har pligt til at oprette de under 2, 3 og 4 nævnte ventelister. Der henvises endvidere til vedtægtsbilag 2: Procedure ved køb og salg.

§ 15. Pris for andelen. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Ved salg vurderes andelen af en af generalforsamlingen valgt syns- og skønsmand, som vurderer vedligeholdelsesstand, lovlighed og værdi af eventuelle forbedringer og på grundlag heraf og af den på generalforsamlingen fastsatte maksimumpris udregner salgsprisen. Afskrivningstiden for godkendte forbedringer/udvidelser fastlægges i henhold til forslag i ABF's håndbog og tager udgangspunkt i den gældende version af ABF's Håndbog på det tidspunkt, hvor arbejdet blev udført. Beslutningerne er endegyldige og kan ikke ændres med tilbagevirkende kraft. Udgiften til synsmanden afholdes af sælger. Den indhentede vurdering er gældende i 2 år.

§ 16. Forså vidt forbedringer er udført ved andelshaverens eget arbejde fastsættes værdien heraf ud fra de indeksregulerede satser for eget arbejde, som udarbejdes hvert år. Er andelshaveren utilfreds med denne værdi-fastsættelse, kan han/hun indbringe den for fællesmødet, som træffer endelig beslutning - dog ikke endelig over for evt. domstolsindbringelse - med simpelt flertal om værdien af "eget arbejde - forbedringer". I øvrigt afgøres enhver tvivl om forbedrings- værdi af enhver art - også "afskrivningsfor- bedringer", jvf. ovenfor - på samme måde som foran beskrevet endeligt af fællesmødet. Andelens pris afregnes kontant.

§ 17. Fremgangsmåden: Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber samt andelsboligforeningens seneste års regnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt evt. prisnedslag. Endvidere udleveres et eksemplar af husordenen, energimærket samt et uddrag af Andelsboligforeningsloven (§ 5, § 15 stk. 1, § 16 stk. 1 og 3). Der skal altid udfærdiges overdragelsesaftale på en hos foreningen beroende formular, og foreningen tiltræder ved skriftlig påtegning på aftalen overdragelsen. Inden sådan påtegning skal bestyrelsen godkende overdragelsesvilkårene, og vilkårene i form af kopi af overdragelsesaftalen forelægges til efterfølgende orientering på førstkommende fællesmøde. Senest 7 dage efter underskrift af overdragelsesaftale skal køber fremskaffe bankgaranti pålydende overdragelsessummen eller - med sælgers accept - alternativt indbetale 10 % af købesummen på andelsboligforeningens konto. Bestyrelsen kan til enhver tid forlange evt. overpris tilbage betalt til køber. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen senest 14 dage før overdragelsesdatoen, som efter fradrag af sine

tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Udbetaling må ikke ske, før alle underskrifter på overdragelsesaftalen er indhentet.

Bestyrelsen er ved afregning berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for den fraflyttende andelshavers endnu ikke faldne forpligtelser, f.eks. varme-forpligtelse. Udbetaling må heller ikke ske, før andelshaveren er flyttet. Udbetaling skal ske senest 3 uger efter den i overdragelses- aftalen fastsatte overtagelsesdag. Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af andelen optaget lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om ejerskiftet. I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående måneders renter og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18. Har den fraflyttende andelshaver ikke senest ved sin fraflytning gjort evt. brug af § 14 1., bortfalder retten til at påberåbe sig denne bestemmelse.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et hus standsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Den pågældende skal godkendes af fællesmødet.

§ 20. Dødsfald: Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse, kan den efterlevende anvende § 14, 1. Tilsvarende regler gælder for samlivsforhold, der har varet mindst 1 år. Fællesmødet kan dispensere fra kravet om 1 års samliv. Der kan ikke knyttes konkrete betingelser til dispensationen, som f.eks. krav om overdragelse til en bestemt person, jvf. § 14 stk. 1. En testamentarisk bestemmelse fra afdøde om overdragelse skal respekteres for så vidt den ikke er i strid med § 14 stk. 1, og § 15, 16, 17, 18 og 19. Ved kollision mellem en testamentarisk bestemmelse og ægtefælles/samlevers ret efter nærværende bestemmelse må den testamentariske bestemmelse vige. Afdødes dødsbo/arvinger skal på enhver måde respektere nærværende vedtægter, og dødsboet/arvingerne er forpligtet til at respektere, at andelen indgår i dødsboet med højst den pris den beregnes til efter nærværende vedtægter. Dødsboet/arvingerne hæfter for betaling af boligafgift indtil afklaring foreligger.

§ 21. Samlivsophævelse: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlevere er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden. Den andelshaver, der er registreret som andelshaver hos foreningen, hæfter uanset fraflytning ved samlivsophævelse for alle forpligtelser over for foreningen - herunder boligafgift - indtil beslutning efter nærværende bestemmelses førstestykke er

truffet.

§ 22. Opsigelse: En andelshaver kan kun opsigse/overdrage sin andel efter reglerne i nærværende vedtægter. Opsigelsen skal være skriftlig og dateret.

§ 23. Eksklusion: Bestyrelsen kan efter generalforsamlingens indstilling ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til lejligheden til ophør i følgende tilfælde:

23.1. Ved restance med a/c varme og/eller boligafgift og restancen ikke er betalt efter at foreningen i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser har fremsendt påkrav. Tilsvarende gælder for indskud i foreningen.

23.2. Ved misrøgt af lejligheden og/eller dens udenomsværker.

23.3. Ved en adfærd, der efter lejelovgivningen ville berettiget udlejer til at hæve et lejemål. Foreningen afsætter der på andelen, og den ekskluderede har ingen indflydelse på, hvem overdragelse finder sted til. Der afregnes med den ekskluderede på samme måde som ved anden overdragelse, dog med fradrag af istandsættelsesudgift efter misrøgt eller lignende.

§ 24. Generalforsamlingen: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Tidspunkt for generalforsamlingen skal bekendtgøres senest 14 dage før mødets afholdelse ved opslag i fælleshuset, eller ved skriftlig henvendelse til samtlige medlemmer. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres til bestyrelsen senest 7 dage før generalforsamlingen skriftligt, og dagsorden med angivelse af indkomne forslag samt forslagene bekendtgøres ved opslag i fælleshuset senest 3 dage før generalforsamlingen, eller ved skriftlig henvendelse til medlemmerne. Forslag, der fremkommer senere, eller som fremkommer mundtligt eller skriftligt på selve generalforsamlingen, kan behandles, hvis generalforsamlingen med simpelt flertal bestemmer det. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af et hvert medlem af foreningen ved opslag i fælleshuset efter samme tidsfrister og regler vedrørende indkaldelse, dagsorden og forslag som nævnt ovenfor. Indehaver af en andel kan ligeledes indkalde generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling skal afholdes mindst én gang om året inden udgangen af april måned. Dagsorden for denne generalforsamling skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmerne.
3. Bestyrelsens beretning og forelæggelse og gennemgang af årsregnskab samt godkendelse af beretning og regnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og i denne forbindelse godkendelse af evt. forhøjelse af boligafgiften.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Valg af bestyrelse.
9. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne.
10. Evt.

§ 25. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver eller indehaver af en andel samt i øvrigt ethvert husstandsmedlem for så vidt det er myndigt. Administrator og revisor har adgang og taleret på generalforsamlingen - også ekstraordinære generalforsamlinger. Hver andel giver én stemme. Såfremt en



andel er delt mellem flere indehavere, deles andelens stemmemellem antallet af indehavere med en lige stor del til hver, f.eks. 1/3, og indgår i det samlede antal stemmer med denne brøk i de forskellige afstemninger.

§ 26. Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved almindelig stemmeflerhed, undtagen beslutninger nævnt nedenfor. Forslag om væsentlige økonomiske dispositioner - dvs. dispositioner der udgør mere end 2% af foreningens årlige driftsbudget - bortset fra sædvanlige betalinger, f.eks. terminsbetalinger - samt forslag om vedtægtsændringer, salg af ejendommen eller køb af ejendom, eller foreningens opløsning kan kun vedtages, såfremt mindst 3/4 af samtlige medlemmer på en generalforsamling stemmer for forslaget. Er 3/4 af samtlige medlemmer ikke mødt op på en sådan generalforsamling indkaldes til en ny generalforsamling med mindst 14 dages varsel, hvor beslutning kan træffes med 3/4 af de fremmødte medlemmers stemmer under forudsætning af, at 3/4 af de fremmødte på den første generalforsamling har stemt for forslaget. I øvrigt gælder, at generalforsamlingen kun er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af alle stemmer er repræsenteret.

§ 27. Generalforsamlingsprotokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

§ 28. Bestyrelsen: Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer og vælges af generalforsamlingen. Til bestyrelsen kan kun vælges andelshavere. Bestyrelsen vælges for et år afgang, dog vælges 2 af den første bestyrelses medlemmer for 2 år. Genvalg kan finde sted.

§ 29. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og varetager de pligter, der er pålagt bestyrelsen efter nærværende vedtægter, samt de pligter, der efter almindelige foreningsretlige regler er pålagt en bestyrelse. Det pålægges specielt bestyrelsen at indkalde til fællesmøde, hvor alle beboere har adgang, mindst een gang hver anden måned. På fællesmødet kan alle ting af interesse for beboerne diskuteres. Bestyrelsen bestemmer selv evt. forretningsorden.

§ 30. Referat af bestyrelse møderne skal indføres og indførelse skal ske kronologisk efter dato. Bestyrelsen skal underskrive bestyrelsesreferaterne.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes, når et medlem af bestyrelsen ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Alle beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. De i § 24 nævnte 2 suppleanter indtræder først - og i det omfang - bestyrelsesmedlemmer får permanent forfald. Det er muligt for et bestyrelsesmedlem at overdrage sine beføjelser til et andet medlem foreningen i en begrænset periode ved at udstede en fuldmagt.

§ 32. Tegningsregel: Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsen i forening, dog mindst 3 bestyrelsesmedlemmer.

§ 33. Regnskab og revision og administration: Den i § 24 nævnte administrator skal kun vælges så længe og såfremt andre end andelsboligforeningen kræver det, f.eks. långivende pengeinstitut. Såfremt sådant krav ikke længere eksisterer, vælges udefra kommende administration kun, såfremt et flertal af foreningens medlemmer ønsker det. Årsregnskabet underskrives af hele bestyrelsen og revisor, og hvis administrator er valgt, også af denne. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret revisor.

§ 34. Det reviderede årsregnskab slås op i fælleshuset sammen med indkaldelsen til generalforsamling. Det samme gælder drifts- og likviditetsbudgettet. Bestyrelsen er forpligtet til at uddele begge dele til medlemmer senest 3 dage før generalforsamlingen.

§ 35. Regnskabet skal følge kalenderåret. Første regnskabsår går fra stiftelsen indtil 31.12.85.

§ 36. Opløsning: Opløsning ved likvidation forestås af en likvidator, der vælges af generalforsamlingen. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles evt. resterende formue mellem medlemmerne i forhold til andelens størrelse.

Vedtægter af 26.4.92

Tilføjelser/ændringer fra fællesmøde 2.10.93, vedr. termoruder, §

10. Tilføjelser/ændringer fra fællesmøde 5.9.93, vedr.

fællesarbejde, § 10. Tilføjelser/ændringer fra generalforsamling

24.1.93 vedr. kaution § 17. Godkendt som helhed 6.11.94.

Tilføjelser/ændringer fra generalforsamling 2. april 1995 vedr. fremleje, § 12.

Tilføjelser/ændringer fra generalforsamling 2. marts 1997 vedr. garanti for lån,

§ 17. Ændringer vedr. udlæg og tvangsauktion fra generalfor. 1.2.98

Ændringer vedr. forandringer §11 og pris for andelen §15 fra ekstraord.

generalfors. 1.11.98

16.2.99 BK. Revision, som omfatter §9.1, efter §14.4, sidst i § 15 efter § 17 4.

afsnit, samtindsættelse af bilag 2 vedtaget på generalforsamlingen 2002.

Ændring vedr. regler om pant og udlæg vedtaget på ekstraordinær

generalforsamling i februar 2005

Tilskrivning til §15 den 23.04.2017

§14 ændret den 10.03.2019

§ 9 stk. 1 er ændret på generalforsamling 26. marts 2023

Ændring fra ekstraordinær generalforsamling 5/5 2024 vedr. § 28, §31 og §32

muliggør en bestyrelse med kun 3 medlemmer. Generalforsamlingen henstiller dog

til at der forsat er minimum 4 medlemmer, når andre grupper ikke længere akut

mangler arbejdskraft.

Underskrevet af bestyrelsen

Dato 28 juni 2024

GRY STIE - Gry Stie

DITTE HAMRUM JØRGENSEN - Ditleff

DANIEL KJELDSMARK ANDREASEN - Daniel

## Bilag 1

Retningslinjer for udlejning af Ådalen 85's to værelser.

§ 1. Børn af andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Dog kan man tidligst indtegnes på venteliste fra den dato, man fylder 15 år, og værelset kan tidligst bebos når beboeren fylder 16 år. Reglen kan dog fraviges, hvis fællesmødet skønner det.

§ 2. Der føres også venteliste for andre end nævnt i § 1. Udenforstående kan komme i betragtning dog fortrinsvis for kortere, tidsbegrænsede lejemål. Lejemålet er på max. 1 år, men kan af fællesmødet forlænges, hvis der ikke er nogen på den interne venteliste, som er aktuelt interesserede eller hvis ingen andre forhold taler imod en forlængelse. Udenforstående betaler 20 % mere end foreningens børn.

§ 3. Hvis ingen er indtegnet på ventelister annonceres lejemålet ledigt.

§ 4. Lejemålene er for foreningens børn tidsbegrænset til max. 3 år; men kan af fællesmødet forlænges, hvis der ikke er nogen på den interne venteliste, der er aktuelt interesserede.

§ 5. Lejerne har samme rettigheder og pligter som foreningernes andelshavere. Lejerne har dog ikke stemmeret på general forsamlingen.

§ 6. Udlejningen administreres af bestyrelsen. Der oprettes lejekontrakt mellem lejer og forening. Afgørelsen af det enkelte lejemål afgøres af fællesmødet efter bestyrelsens indstilling. Ved indgåelse af hvert lejemål betales en måneds husleje i depositum.

§ 7. Indvendig vedligeholdelse påhviler beboerne. Bestyrelsen foretager syn af køkken og badeværelse hvert år 1. maj. Ved fraflytning foretages syn af ungdomsværelse, køkken og badeværelse.

§ 8. For opsigelse gælder det, at der er tre måneders opsigelse fra både lejer og ejers side, gældende fra opsigelse og frem til den 1. i en måned.

Godkendt af fællesmødet 27.9.87.

Revideret af fællesmødet 28.4.91.

Revideret af generalforsamling 26.4.92.

Revideret 2. oktober 1994

## Bilag 2

Procedure ved køb og salg:

Andelshaver siger op og giver bestyrelsen en erklæring, der indeholder den ønskede fraflytningsdato iflg § 14. stk. 1. Opsigelsen annonceres over for resten af bofællesskabet og er der ikke umiddelbart en køber parat eller interesseret på enten den interne eller eksterne venteliste, sættes den ledige bolig på hjemmesiden. Prisen fastsættes af sælger og bestyrelse. Dette sker på baggrund af andelsprisen, godkendte forbedringer og eventuelle fradrag. Desuden udfærdiges en liste over løsøre, som kan indgå i handlen. Sælger har pligt til selvrevision og skal gøre opmærksom på fejl og mangler. Til grund for prisfastsættelsen er også 1. syn, som foretages af den tidligere nævnte syn-og skønsmand. Når en køber er fundet og godkendt efter de gældende regler udarbejdes en overdragelsesaftale efter ABF's standard. Køber og sælger underskriver overdragelsesaftalen og bestyrelsen skriver under når de førnævnte kriterier er opfyldt, evt. først i forbindelse med det endelige syn, der foretages efter fraflytning. Senest 7 dage efter underskrift af overdragelsesaftalenskalkøber fremskaffe bankgaranti på overdragelsessummen eller - med sælgers accept alternativt indbetale 10% af købssummen på andelsboligforeningens konto. Overdragelsessummen indbetales til foreningen senest 14 dage før overdragelsesdatoen. Udbetaling af det fulde beløb til sælger sker senest 3 uger efter overtagelsesdatoen. I de første 14 dage efter indflytning har køber ret til at gøre indsigelser og bestyrelsen kan gøre udlæg i den tilbageholdte købesum.

Godkendt af fællesmødet 27.9.87.

Revideret af fællesmødet 28.4.91.

Revideret af generalforsamling 26.4.92.

Revideret 2. oktober 1994

Revideret generalforsamling 2002

Revideret ekstraordinær generalforsamling i februar 2005

Efter gennemgang af ABF, revideredes vedtægterne på ekstraordinær generalforsamling d. 31. marts 2009.

NB per. 15.2 sendt til omformulering hos ABF. SKAL ændres ved ordinær generalforsamling 19/4-09

Revideret den 06.december 2009: 15.2 fjernet af vedtægterne.

15.2. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris".