

AB Birketofte

Vedtægter 2018 AB Birketofte

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 12. april 2018

Dirigent Erik Friis



AB Birketofte

INDHOLDSFORTEGNELSE:

§ 1 Navn og hjemsted.....	4
§ 2 Formål	4
§ 3 Medlemmer	4
§ 4 Indskud	4
§ 5 Hæftelse.....	4
§ 6 Andel	5
§ 7 Benyttelse af andelsboligen	5
§ 8 Boligafgift og fællesarbejde	5
§ 9 Vedligeholdelse	6
§ 10 Forandringer i boligen	7
§ 11 Fremleje.....	8
§ 12 Husorden	9
§ 13 Overdragelse af boligen	9
§ 14 Pris og værdifastsættelse af forbedringer	10
§ 15 Fremgangsmåde køb og salg	11
§ 16 Garanti for lån	13
§ 17 Ubenyttede boliger	13
§ 18 Dødsfald	14
§ 19 Samlivsophævelse	14
§ 20 Opsigelse	15
§ 21 Eksklusion	15
§ 22 Generalforsamling.....	16

AB Birketofte

§ 23 Generalforsamling - Indkaldelse m.v.	16
§ 24 Generalforsamling – Flertal m.m.	17
§ 25 Generalforsamling - Dirigent m.v.	17
§ 26 Generalforsamling – Bestyrelse	18
§ 27 Bestyrelsesmedlemmer.....	18
§ 28 Bestyrelse - Møder	18
§ 29 Bestyrelse - Tegningsret.....	19
§ 30 Administration.....	19
§ 31 Årsrapport.....	19
§ 32 Revision.....	20
§ 33 Årsrapporten.....	20
§ 34 Opløsning	20

AB Birketofte

<u>§§ no.</u>	<u>Stk.</u>	
§ 1 Navn og hjemsted	1.1	Foreningens navn er Andelsboligforeningen Birketofte.
	1.2	Foreningens hjemsted er i Gladsaxe kommune.
§ 2 Formål	2.1	Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 10 ai Buddinge – beliggende Tinghøjvej 64- 68, 2860 Søborg.
§ 3 Medlemmer	3.1	Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
	3.2	Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1.
	3.3	Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesse på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
§ 4 Indskud	4.1	Indskud udgør et beløb svarende til: 8 stk. boligtype A - af - Kr. 153.333 2 stk. boligtype B - af - Kr. 173.093 6 stk. boligtype C - af - Kr. 183.493 2 stk. boligtype D - af - Kr. 199.093
	4.2	Moderniseringsforhøjelser, værdistigning og forbedringer er eksklusiv, således som denne er fastsat ved stiftelsen. Indskuddet skal indbetales kontant.
§ 5 Hæftelse	5.1	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
	5.2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelse eller efter stiftelse i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

AB Birketoften

- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- § 6 Andel**
- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3 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 andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 6.4 For andelen kan udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
- § 7 Benyttelse af andelsboligen**
- 7.1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade andelsboligen erhverv, hvis dette ikke medfører tilgang af kunder. Ombygning af andelsboligen og skiltning tillades, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- 7.2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- 7.3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 7.4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.
- § 8 Boligafgift og fællesarbejde**
- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

AB Birketofte

- A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån (termin), udgifter til fornyelse, vedligeholdelse, ejendomsskat og ejendomsforsikring fordeles med følgende fordelingsnøgle i forhold til andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6 på følgende måde:

Fordelingsnøgle:

Bolig A: 4,99% - antal 8 boliger.

Bolig B: 5,66% - antal 2 boliger.

Bolig C: 5,97% - antal 6 boliger.

Bolig D: 6,47% - antal 2 boliger.

- B) Eget vandforbrug m.m. betales efter måler for den enkelte bolig.
- C) Alle andre udgifter fordeles efter boligantallet – 18 stk.

En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

- 8.3 Ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder er der mulighed for, at dette efter bestyrelsens skøn, udføres som fællesarbejde. Bestyrelsen kan indkalde til fællesarbejde 4 gange årligt. Bestyrelsen fastsætter datoerne for fællesarbejde, og udmelder disse med mindst 1 måneds varsel. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. Den enkelte andelshaver har pligt til at deltage i mindst 2 af de fælles arbejdsdage. Bestyrelsen kan, efter eget skøn, udbetale et i budgettet fastsat beløb til den enkelte andelshaver for deltagelse i fællesarbejde.

- 8.4 Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen (jf. dog stk. 5), bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger udenfor boligen (dvs. forsynings- og afløbsledninger i hovedsystemet frem til første stophane for vand, el og gas. Spildevandsledninger fra boligen til hovedledningen fra den enkelte bolig skal ligeledes vedligeholdes af andelshaver.

Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde eller køkkenelementer, hårde hvide varer, el- og vandmålere, varmeanlæg, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre herunder låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

AB Birketofte

- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen evt. knyttede haveareal eller kælderrum. Andelshaveren har vedligeholdelsespligten for hække og hegn ved boligen samt haveareal ud mod fællesarealerne.
- 9.3 Havearealerne mod Ringvej III i blok 3 (68A-68E) og forhaverne ved blok 1 (64A+64C+64E+64G) (østvendte arealer) er ikke en del af andelsboligernes areal som bestemt fra starten af foreningen. Arealerne er anlagt af beboerne og skal vedligeholdes af beboerne lig andre arealer. Beboerne skal være opmærksomme på, at der kan være installationer under arealet og at evt. reparation eller nødvendig vedligeholdelse, nyanlæg m.m. kan betyde opbrydning af ens haveareal. Eventuel retablering af et haveareal efter sådanne tiltag er foreningen uvedkommende. Beboerne skal derudover være opmærksomme på, at der ikke må foretages arbejder på arealet såsom støbning af fundament eller lignende, der vil være til hindre for ovenstående vedligeholdelse eller reparation.
- 9.4 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.5 Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler andelsboligforeningen. Dog påhviler normal vedligeholdelse af døre og vinduer, samt nødvendig vedligeholdelse af evt. redskabsskur til boligen og udhæng over facadedøre samt udvendige trapper, andelshaverne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med foreningens drifts- og vedligeholdelsesplan.
- 9.6 En **samlet** udskiftning, renovering eller ændring af udvendige trapper, altaner, redskabsskure ved boligerne, samt udhæng over facadedøre, påhviler andelsboligforeningen. Eventuel udskiftning kan kun foretages efter en fælles beslutning på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
- 9.7 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en 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, jf. § 20.
- § 10 Forandringer i boligen** 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, medmindre forandringen **skriftligt** er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse.

Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser.

Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem be-

AB Birketoften

boelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

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 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen.

Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

10.5 Såfremt en andelshaver i overensstemmelse med reglerne af om- eller tilbygning i form af udestue eller overetage, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud, og andelshaveren får ej heller større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtelser og rettigheder oprindeligt helt eller delvis har været baseret på boligens areal.

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 mindst 4 ugers varsel.

10.7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11 Fremleje

11.1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan god-

AB Birketoften

kendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

- 11.2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 3.
- 12.2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- 12.3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse af boligen

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
 - C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegnelse, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
 - D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- 13.3 Foreningens ventelister skal på forlangende fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

AB Birketofte

- 13.4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage 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 løsure. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14 Pris og værdifastsættelse af forbedringer

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

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel regelsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

AB Birketofte

E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

14.3 Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæpperne alder og forventede normale levetid.

14.4 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.

14.5 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

14.6 Vurdering af andelsboligerne ved salg skal foretages af en sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen i samråd med ABF. Vurderingsmanden fastsætter prisen for forbedringer, generel vedligeholdelsesstand, inventar samt løsøre m.m.. Salær til vurderingen betales af køber og sælger med 50% til hver. Til dækning af andelsboligforeningens udgifter ved salg betales et gebyr på min. 6.000 kr. Udgiften betales af køber og sælger med 50% til hver.

14.7 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og 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 parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde køb og salg

15.1 Sælger kontakter bestyrelsen, når der skal sælges en andelsbolig. Efterfølgende foretages en vurdering af andelsboligen – se § 14. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan be-

AB Birketoften

stemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

- 15.2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne, til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- 15.3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af en overdragelsesaftale – jf. § 14.6. Foreningen **kræver** autoriseret el og vvs eftersynsrapport. Udgiften betales af køber og sælger med 50% til hver. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler og at overdrageren betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver

AB Birketoften

berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af vandudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

15.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedsdrag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

15.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

16.1 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage.

Såfremt restancen 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 brugsretten til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.

16.2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, 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 månedssydeler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 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 overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse.

AB Birketofte

Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 18 Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 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 haft fælles husstand med den afdøde 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 andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 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 foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

§ 19 Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- 19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af sam-

AB Birketofte

livsforhold 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/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

- 20.1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 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) trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16, stk. 1.
- C) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 7,
- 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

- 21.1 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.

- 21.2 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

AB Birketoften

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 Generalforsamling

- 22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 22.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden maj måneds udløb efter rapportårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg til bestyrelsen.
 7. Eventuelt.
- 22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
- A) en generalforsamling,
 - B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
 - C) 1/4 af andelshaverne eller
 - D) administrator.
- med angivelse af dagsorden.

§ 23 Generalforsamling - Indkaldelse m.v.

- 23.1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling efter eget valg skriftligt eller via e-mail med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev, e-mail eller opslag senest 4 uger før.
- 23.2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- 23.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det

AB Birketofte

enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

- | | | |
|---|------|---|
| | 23.4 | Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. 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. |
| | 23.5 | Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. |
| § 24 Generalforsamling – Flertal m.m. | 24.1 | Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal. |
| | 24.2 | Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. |
| | 24.3 | Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor. |
| | 24.4 | Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret. |
| § 25 Generalforsamling – Dirigent m.v. | 25.1 | Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. |

AB Birketoften

	25.2	Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.
§ 26 Generalforsamling – Bestyrelse	26.1	Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
§ 27 Bestyrelsesmedlemmer	27.1	Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-6 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
	27.2	Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
	27.3	De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så 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 samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
	27.6	Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
	27.7	Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
§ 28 Bestyrelse - Møder	28.1	Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har anden tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
	28.2	Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Referatet sendes til bestyrelsen for rettelser eller bemærkninger. Når referatet er godkendt offentliggøres denne overfor alle andelshavere. Referatet kan rundsendes via e-mail. Bestyrelsen kan vælge også at underskrive referatet.
	28.3	I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
	28.4	Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede. Endvidere skal enten formanden eller næstformanden være til stede.

AB Birketoften

	28.5	Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.
§ 29 Bestyrelse - Tegningsret	29.1	Foreningen tegnes af formanden (såfremt formanden ikke er til stede tegnes af næstformanden) og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
§ 30 Administration	30.1	Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
	30.2	Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
	30.3	Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af netbank. Alle indbetalinger til foreningen så som boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto. Undtaget er dog betaling for brug af foreningens fælleslokale.
	30.4	Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma eller en administrator, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsrapport og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsrapporter og periodiske betalinger.
	30.5	Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.
§ 31 Årsrapport	31.1	Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Kalenderåret er regnskabsår.
	31.2	I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14.
	31.3	Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert

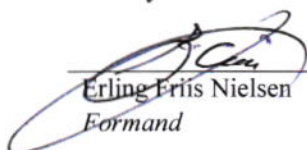
AB Birketofte

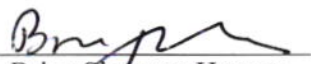
år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien. Beløbet kan bogføres som en udgift i driften i det vedtagne nye årsbudget og modregnes i balancen under hensættelser.

§ 32 Revision	32.1	Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.
§ 33 Årsrapporten	33.1	Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
§ 34 Opløsning	34.1	Opløsning af foreningen sker ved likvidation, der forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
	34.2	Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue

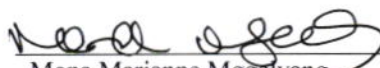
Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 12. april 2018.

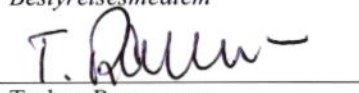
I bestyrelsen:

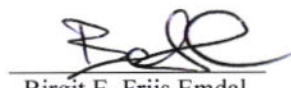

Erling Friis Nielsen
Formand


Brian Sjøstrøm Hansen
Bestyrelsesmedlem


Jørgen Larsen
Bestyrelsesmedlem


Mona Marianne Møgelvang
Bestyrelsesmedlem


Torben Rasmussen
Bestyrelsesmedlem


Birgit E. Friis Emdal
Bestyrelsesmedlem


Erik Friis Nielsen
Kasserer