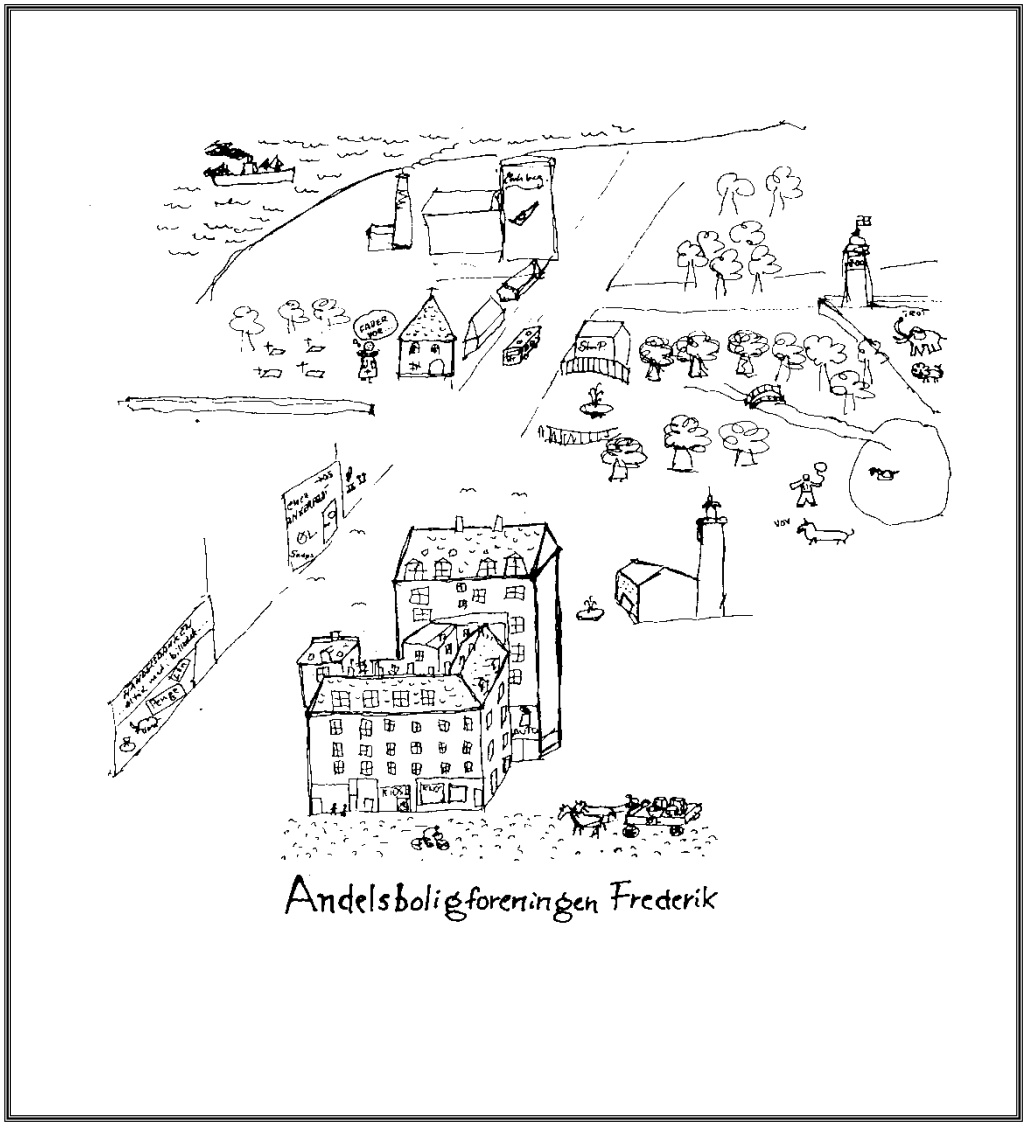


Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Onsdag den 25. marts 2026, klokken 19.30

Der afholdtes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal
Mødelokale 1, 2000 Frederiksberg

Debat / beslutninger på mødet er skrevet med fed skrift sidst under hvert punkt.

1. Valg af dirigent. 3

2. Bestyrelsens beretning 2025 3

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. 6

A. Andelskrone 10

4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 12

A. Budgettet i hovedtal 15

B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier 16

C. Likviditetsoversigt 17

5. Forslag 19

A. Renovering af tage 19

B. Nye vedtægter 20

6. Valg af administrator og revisor 21

A. Valg af administrator 21

B. Valg af revisor 21

7. Valg til bestyrelsen 21

A. Valg af formand 21

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer 22

C. Valg af suppleanter 22

D. Herefter ser bestyrelsen således ud 22

8. Eventuelt. 23

Bilags oversigt

- Årsrapport med revisionsprotokollat
- Udkast til budget med specifikationer
- Skema fra Social – og Boligstyrelsen - Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger og Nøgletalsoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Følgebrev fra ABF om vedtægtsændringer samt bestyrelsens forslag til nye vedtægter

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

I foreningen er der 49 andelshavere og vedtægternes § 24,1, kræver et fremmøde på mindst 1/5, hvilket er lig med 10, for at være beslutningsdygtig.

Der er forslag om vedtægtsændring på dagsordenen. Derom siger foreningens vedtægter § 24.2 således :

- *Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal.*
- *Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.*

Foreningens formand, Frederik Lundsgaard Ebbesen, bød velkommen til alle og foreslog Mikael Christensen som dirigent og referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødt 15, hvoraf 1 var ved fuldmagt. 1 havde meldt afbud. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10, § 24.1 i foreningens vedtægter.

Men det fremmødte antal var ikke nok til, at forsamlingen har mulighed for evt. at vedtage det fremlagte forslag til vedtægtsændring. Dette ville kræve 33 fremmødte. Dog hvis 2/3 af de fremmødte – altså 11 andelshavere – stemmer for forslagene, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag til vedtægtsændringen behandles igen

2. Bestyrelsens beretning 2025

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Cecilie Schrøder og Alexandar Michkel Mariegaard
- Molly Holm Ebbesen
- Hannah Nielsen
- David Diertavitian
- Mathilde Lenbroch
- Alba Højlund Damgaard
- Mathilde Späth
- Rasmus Høeg Tingleff og Caroline Behrend Rasmussen
- Gøril Lilleng

Bygningstilstand og vedligeholdelse

- Maling og istandsættelse af trappeopgang 11A,B,C er aftalt med Plan1, kommer snart i udbud og forventes gennemført første halvår 2026
- Nye LED lamper med sensor, og brandalarmer der er tilsluttet elnettet i alle fortrapper.
- Kældervinduer til bestyrelseskælderen og gulv i bagtrappen på Sindshvilevej udskiftet.
- Vandskade i CPH Beauty Lounge udbedret.

Økonomi

- Årets resultat viser at vi har holdt vores budget og resultatet er kr. 22.387 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag og likviditets underskud er fratrukket, så bestyrelsen er tilfredse med året.
- Se årsberetningen for detaljer og andelskrone mm.

Gårdlavet Sindshvile-/Godthåbsvej

- Den daglige drift kører. Kurt er fortsat vores gårdmand.
- Der har ikke været de store udfordringer udover fortsat ikke helt tilfredsstillende kultur omkring affald.
- Husk at der er meget man selv skal sørge for at få på Frederiksbergs genbrugsstation, og husk at hvis glascontaineren er fyldt, så er der en stor underjordisk glascontainer længere nede ad Sindshvilevej.

Bestyrelsen

- Bestyrelsesmedlem Rikke og suppleant Lukas valgte begge at stoppe i bestyrelsen i 2025.
- Michkel indtrådte som bestyrelsesmedlem fra at være suppleant.

- Formand Frederik vælger at fratræde som formand ved generalforsamlingen. Årsagen skyldes jobmæssige forandringer.
- **Så du opfordres til at melde dig som formand, medlem eller suppleant – vi mangler dig!**

Vedtægter

- Bestyrelsen har gennemgået forslaget til nye vedtægter udarbejdet af ABF. Med små justeringer bliver de fremlagt til generalforsamlingen for vedtagelse.

Arbejdsweekend

- Juni arbejdsweekenden fungerede fint i forhold til mængden af tilmeldte, hvorimod august var sløj med antallet af fremmødte.
- Derfor har bestyrelsen besluttet at reducere, så det kun er lørdage, at vi har arbejdsdage. Vi går derfor fra fire arbejdsdage til to arbejdsdage.

Internet

- Vi har kun haft et nedbrud, som varede en times tid. Fiberby var hurtigt til stede og fiksede problemet.
- Hjemmesiden, abfrederik.dk var nede i en måneds tid. Husk at I kan finde nyttig information.

Opfordringer, remindere og tip i årets løb - Lige som sidste år

- Der skal sidde en ventil i alle udsugninger i væggen/loftet i badeværelser og køkkener (der hvor nogle har nedlagt emhætten). Man må ikke fjerne den, for derved ødelægges suget for andre, der er tilknyttet samme ventilator. Altså de får svagere eller intet sug. Det vil sige der må ikke være fri adgang til ventilationsrøret. Hvis nogen har fjernet ventilen, bedes de hurtigst muligt købe en ny og genetablere den. Alternativt kan en blokering også accepteres. Begge dele sker for andelshaverens egen regning.
- Hvis du synes, at dit sug lyder og virker svagt, så prøv at tage f.eks. en spisepind eller andet lignende og før den forsigtigt rundt i sprækken ved ventilen. Så kan det være, at der falder noget snavs ned på gulvet, som har tilstoppet sprækken og derved suget. To andelshavere fik i årets løb prima-sug på deres badeværelse efter netop den indsats.

Samarbejdspartnere

- Tak til administrator Mikael Christensen, vicevært Kurt Lønstrup for samarbejdet i 2025.

- Administrator kan kontaktes her: m@mikmar.dk
  Viceværten er her: vicevaert@abfrederik.dk

Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på bestyrelse@abfrederik.dk

Og formanden findes her: formand@abfrederik.dk

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende bestyrelsens beretning.

Generalforsamlingen mente, at bestyrelsens beretning var fyldestgørende og havde ikke yderligere spørgsmål, hvorefter beretningen blev godkendt med applaus.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2025

Årets resultat viser et overskud på kr. 22.387, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag og likviditets underskud er fratrukket.

Overskuddet overføres til foreningens egenkapital, hvor det er med i beregningen af andelskronen.

Regnskabet og årets budget med forskelle er indsat nedenfor.

	Regnskab 2025	Budget 2025	Forskel Budget / Regn-skab
Indtægter			
Andelshavere	2.962.480	2.977.000	14.520
Ikke medlemmer	69.864	69.000	-864
Tab ved fraflytning	0	0	0
Andre indtægter	13.225	6.000	-7.225
Renteindtægter	24.817	20.000	-4.817
Indtægter i alt	**3.070.386**	**3.072.000**	**1.614**
Udgifter			
Prioritetsydelser	2.326.985	2.370.000	43.015
Renteudgifter	-1.332.147	-1.375.000	-42.853
Afdrag likviditets underskud	140.000	140.000	0
Ejendomsskat & renovation	416.591	418.000	1.409
El & Vand	181.279	202.000	20.721
Forsikring	87.350	90.000	2.650
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Vicevært	56.469	60.000	3.531
Trappevask/ Renhold mm.	56.751	66.000	9.249
Administration	121.977	124.000	2.023
Revisor	20.720	18.000	-2.720
Selskabsskat	2.243	6.000	3.757
Foreningsudgifter	21.072	34.000	12.928
Gårdlav	104.866	82.000	-22.866
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	1.820	13.000	11.180
Vedligeholdelse	93.023	69.000	-24.023
Planlagt vedligeholdelse	309.599	2.300.000	1.990.401
Dækket af henlæggelser	-309.599	-2.300.000	-1.990.401
Henlæggelse	744.000	744.000	0
Udgifter i alt	**3.047.999**	**3.072.000**	**24.001**
Årets resultat - Overskud	**22.387**	**0**	**-22.387**

Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- Lejeindtægter
  Indtægter er mindre end budgettet, da den vedtagne forhøjelse på kr. 15 pr. m² først blev opkrævet efter vedtagelsen på generalforsamlingen i marts 2025.

Første måned der er opkrævet efter den nye leje er maj 2025, derfor mangler der ca. lidt under 1/3 af stigningen på kr. 53.000, hvilket er ca. kr. 15.000.

- Foreningen har kun et enkelt lejemål tilbage. Dette lejemål vil fortsætte med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens erhvervsmæssige virksomhed, og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder, der er solgt siden 18. maj 1994.

- Foreningen har i regnskabsåret fået lidt mere renteindtægter end forventet, da trækket på foreningens midler ikke blev som forventet, da trappe renoveringsprojektet er blevet udsat til indeværende år.

Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret. F.eks. kan nævnes:

- Prioritetsydelser
  Vores prioritetsydelser reguleres i henhold til det offentlige pristal.

- Ejendomsskat & Renovation
  Det er nok ikke undgået nogens opmærksomhed, at mange ejendomme er blevet ny vurderet af Skat. Det er foreningens ejendom også, men det er kun en foreløbig vurdering vi har fået og forventer den endelige vurdering i 2026. I den forbindelse har Skat / Folketinget besluttet at vi kun kunne stige med 3,1 % i forhold til hvad vi betalte sidste år. Men det bliver spændende når vi får den endelige vurdering og begynder at kende vores fremtidig ydelse til ejendomsskat.

  Udgiften til renovation fastsættes for hele gården, og af det beløb, som Frederiksberg Renovation opkræver, betaler AB Frederik en andel på 43/68. Hvis der er ekstraudgift til fjernelse af storskrald m.m. i gården, betales dette af Gårdlavet, som A/B Frederik også er medlem af, dvs. foreningen er med til at betale for ekstraudgiften igennem bidrag til Gård-lavet.

- El og vand
  Vand og el budgetteres ud fra faktiske/forventede omkostninger og forbrug. Derfor kan der ske enkelte afvigelser.
  Udgifterne til vand blev lidt mindre end forventet. Der var budgetteret med et forventet forbrug på 2.500 m³ og det faktiske forbrug endte på 2.350 m³
  Den største besparelse er på el, hvor prisen har været en del mindre end forventet, samt at Sindshvilevej 10 fik udskiftet en del af udsugningen.

- Renholdelse
  Mindre timeforbrug af viceværten.
  Der var budgetteret med vinduespudsning af trappeopgange, men dette er ikke sket.
  Samtidig var der en besparelse på snerydning - bliver nok overskredet her i 2026 😊.

- Foreningsudgifter
  Mindre udgift til bestyrelsesmøder og repræsentation / gaver.
  Der var afsat udgifter til kontorhold for bestyrelsen, hvilket ikke er blevet afholdt i år.

- Gårdlav
  Her er udgiften pænt større end forventet. Der var forventet et mindre beløb, men den større opkrævning blev først vedtaget på Gårdlauget generalforsamling i maj.

- Ekstern rådgivning
  Der er afsat kr. 6.000. Det har ikke været nødvendig at afholde nogen udgifter her.

- Vedligeholdelse
  Med hensyn til løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 93.023, mod budgetteret kr. 69.000

  Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:

  - Rensning af afløb og følgeskader i forbindelse dermed
  - Låse og dørpumper
  - Trappelys og dørtelefoner
  - Enkelte arbejder i varmecentralerne
  - Maling efter graffiti på gavlen Godthåbsvej 11 A
  - Renovering af bagdør på Sindshvilevej
  - Udgifter til vandskade i 13, hvor der er en selvrisiko, så derfor er hele beløbet ikke dækket af forsikringen.

- Planlagt vedligeholdelse
  Med hensyn til planlagt vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 309.599, mod budgetteret kr. 2.300.000, som er dækket af de dertil henlagte beløb. Grunden til det mindre beløb, er at trapperenoveringer er udsat til indeværende år 2026.

  Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:

  - Nyt trappelys
  - Nyt ventilationsanlæg på Sindshvilevej
  - Isolering af rør i varmekælder
  - Kældervinduer
  - Abonnement på driftsplan

Foreningens driftsregnskab ser tilfredsstillende ud, når der tages hensyn til foreningens aktiviteter og de forskellige påvirkninger, der har været.
Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkomne til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller tage dem op på generalforsamlingen. Hvis det drejer sig om et spørgsmål, der kræver, at vi undersøger noget yderligere, kan det være hensigtsmæssigt at kontakte os inden generalforsamlingen.

Skema fra Social – og Boligstyrelsen - Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger og Nøgletalsoplysningsskema for andelsboligforeningen er indsat sidst som bilag i denne dagsorden / referat.

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse.

A. Andelskrone

Bestyrelsen har i 2023 bedt Stad Valuar udarbejde en ny Vurderingsrapport og denne vurdering af ejendommen gav en værdiansættelse på ejendommen kr. 97 mio. Denne vurdering er gyldig i 3 år. Denne vurdering findes på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at man nu bruger den offentlige vurdering fra 2012, hvor ejendommen blev vurderet til 83.000.000 kr. og pristals regulerer den med Netto prisindekset. Pristal oktober 2012 = 98,2 og pristal 1. oktober 2025 122,6 jævnfør § 5, stk. 2 litra D i Andelsboligloven som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

Man skal selvfølgelig huske, at der ikke er garanti for, at en andel kan sælges til andelsværdien. Prisen afgøres af, hvad andre vil betale.

I 2025 bliver andelskronen på 71,34 efter der er foretaget hensættelse af kr. 4.650.000 til en senere udskiftning af tag på Godthåbsvej / Sindshvilevej samt henlæggelse til kurs – og værdiregulering på

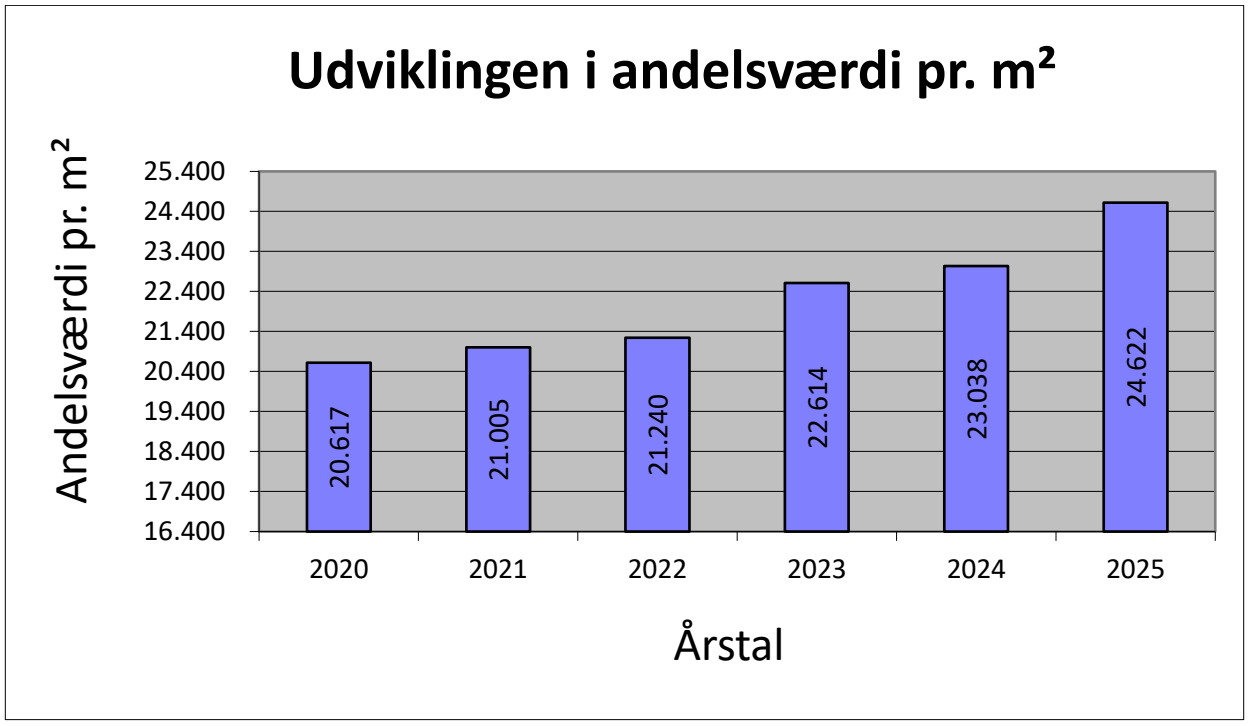
kr. 3.500.000, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 71,34.
Sidste år var andelskronen 66,75.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **71,34** (Indskuddet x 71,34)

1 m² oprindeligt indskud = kr. 345,14 * 71,34 = kr. 24.622 pr. m², hvilket er en stigning på kr.1.584 pr. m² og 6,88 % i forhold til sidste års regnskab.

Beregning af andelsværdi for den enkelte lejlighed findes senere i denne indkaldelse under dagsordenens punkt 4.



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 71,34.

Mikael Christensen uddybede enkelte ting, f.eks. beregningen af andelsværdien og skiftet i beregningsmetode.

Generalforsamlingen mente at den skriftlige redegørelse var fyldestgørende og der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet og andelsværdien, hvorefter regnskab, revisionsprotokol og andelskrone på 71,34 blev godkendt med applaus.

4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2026 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 850,- pr. m² mod sidste år 830 kr. pr. m². Beløbet, der tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend, forbliver uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen for den enkelte lejlighed findes senere i denne indkaldelse.

- Renteindtægter
  Der forventes samme renteindtægter som i år.

- Prioritetsydelser
  Fald i prioritetsydelserne kr. 20.000.
  Foreningen har 1 indekslån tilbage, ydelsen på lånet reguleres med 2/3 af pristallet. Derudover har foreningen indfriet 1 lån i 2023. Til denne indfrielse har vi ”lånt” pengene af vores henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse, da vi først forventer de skal bruges om tidligst 3 – 4 år, når taget skal udskiftes. På denne måde kan vi ”fastfryse” ydelsen på afviklingen og likviditetsunderskuddet kan afvikles på ca. 4 – 5 år, mod hvis vi ikke havde indfriet lånet regnede Kreditforeningen med en restløbetid på omkring 17 år.

- Ejendomsskatten
  Det er nok ikke undgået nogens opmærksomhed, at mange ejendomme er ved at blive nyvurderet af Skat. Det er foreningens ejendom også, men det er kun en foreløbig vurdering vi har fået og forventer ikke den endelige de første par år. I den forbindelse har Skat / Folketinget besluttet at vi kun kan stige 4,75 % i forhold til hvad vi betalte sidste år.
  Vi følger vurderingen mm. løbende.

- Renovation
  Renovationsudgiften er til Frederiksberg Kommune og der forventes uændret afgift i året.

- El og vand

Vandudgiften stiger med 16 %, så den stiger fra kr. 62 pr. m³ til kr. 72. Der forventes et mimindre forbrug. Det er ikke helt gratis at få kalkfri vand samt etablere forskellige tiltag til den stigende mængde regnvand. 😊
Forbruget på el budgetteres med et mindre forventede forbrug som sidste år grundet udskiftning af ventilationsanlæg på Sindshvilevej, og en lidt mindre pris.

- Forsikring
  Foreningen er forsikret igennem forsikringsmægler Willis, og denne aftale løber indtil den opsiges. Den kan opsiges med 3 måneders varsel.

- Vicevært
  Her er der afsat beløb til vicevært beregnet ud fra sidste års forbrug og tillagt forventet prisstigning. Viceværten aflønnes pr. time, og lønnen følger pristallet.

- Renholdelse
  Her er der afsat beløb til trappevask, polering af vinduerne på trappeopgangene samt udgift til snerydning/saltning af foreningens udearealer.
  Frederiksberg Kommune har overtaget renholdelsen af gade og fortov og for dette bliver foreningen nu opkrævet ca. kr. 11.000 om året.
  Der har tidligere været en post på kr. 40.000 til polering af trapper. Denne post er fjernet, da foreningen forventer en renovering af trapperne. Da denne renovering finansieres af de henlagte midler, er en del af det sparede beløb overført til Henlæggelser.

- Gårdlavet
  Foreningen deltager i den fælles drift af gården, og i den forbindelse opkræver Gårdlavet kontingent i henhold til den beslutning, der træffes på deres generalforsamling.

- Valuar/ Rådgivning
  Her er afsat det samme beløb som tidligere. Der er på nuværende ikke tiltænkt køb af nogen rådgivning, men man kan aldrig vide, så derfor beholdes posten.

- Administration
  Her er der afsat udgifter til Mikael Christensen for det administrative arbejde han udfører for foreningen. Hans honorar følger pristallet. Derudover er der afsat beløb til kontorudgifter, IT, BS, Internet, kopiering mm.

- Planlagt vedligehold
  Her er der afsat udgifter til renovering af foreningens hovedtrapper som mangler en større istandsættelse af både vægge og trappetrin.

Foreningen fik i 2019 udarbejdet en tilstandsvurdering af Plan 1 og har indgået aftale om et årligt gennemsyn og revurdering af udgifterne. Den kan hentes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk. Tilstandsvurderingen er en del af budgettet, der er vedhæftet denne dagsorden.

Driftsplanen er baseret på Plan1's fagmæssige standardvurdering af, hvornår bygningsdele skal vedligeholdes eller udskiftes. Bestyrelsen vil sammen med Plan1 løbende vurdere, hvordan opgaverne konkret skal prioriteres.

Hovedpunktet i tilstandsvurderingen er tagene, der er fra byfornyelsen i 1992. Tilstandsvurderingen sagde i 2019, at taget på Godthåbsvej 11 og 13, hvor der ligger eternitskifer, skal udskiftes i ca. 2022 og taget på Sindshvilevej 10, hvor der ligger naturskifer, ca. i 2029. Til grund for vurderingen lå skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen iværksatte i 2021 skiferpladereparation og -vedligeholdelse af taget på Godthåbsvej og i 2022 det samme på taget på Sindshvilevej. Begge gange v/firmaet Rebteknikeren, der samtidig vurderede tilstanden. Konklusionen fra firmaets tag-eksperter blev, at tagene kan holde ca. 10 år mere. Plan1 foretog i 2022 den årlige opdatering af tilstandsvurderingen, og der blev vurderingen, at tagene nu skal udskiftes i 2029. Tagenes tilstand forværres så derfor forlægges en forventet udskiftning af tagene i 2028 / 29 på generalforsamlingen i 2026

Henlæggelserne er steget med kr. 47.000 grundet almindelige prisstigninger og den fremtidige planlægning.

A. Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Forskel Budget 2026-2025
Indtægter				
Andelshavere	2.962.480	2.977.000	3.049.000	72.000
Tab ved fraflytning	0	0	0	0
Ikke medlemmer	69.864	69.000	70.000	1.000
Andre indtægter	13.225	6.000	6.000	0
Renteindtægter	24.817	20.000	20.000	0
Indtægter i alt	**3.070.386**	**3.072.000**	**3.145.000**	**73.000**
Udgifter				
Prioritetsydelser	2.326.985	2.370.000	2.330.000	-40.000
- Offentlig støtte	-1.332.147	-1.375.000	-1.355.000	20.000
Renteudgifter	140.000	140.000	140.000	0
Ejendomsskat & renovation	416.591	418.000	435.000	17.000
El & Vand	181.279	202.000	206.000	4.000
Forsikring	87.350	90.000	92.000	2.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Vicevært	56.469	60.000	60.000	0
Trappevask / Renhold mm.	56.751	66.000	71.000	5.000
Administration	121.977	124.000	126.000	2.000
Revisor	20.720	18.000	18.000	0
Selskabsskat	2.243	6.000	4.000	-2.000
Foreningsudgifter	21.072	34.000	32.000	-2.000
Gårdlav	104.866	82.000	105.000	23.000
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	1.820	13.000	10.000	-3.000
Vedligeholdelse	93.023	69.000	69.000	0
Planlagt vedligeholdelse	309.599	2.300.000	1.250.000	1.050.000
Dækket af henlæggelser	-309.599	-2.300.000	-1.250.000	-1.050.000
Henlæggelse	744.000	744.000	791.000	47.000
Udgifter i alt	**3.047.999**	**3.072.000**	**3.145.000**	**73.000**
Årets resultat - Overskud	**22.387**	**0**	**0**	**0**

Pr. m² :	**m² i alt**	**Kr. pr. m²**		
Erhverv	48	1.438	1.458	21
Andelshavere	3.588	830	850	20

B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m²	345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	71,34
Andelskrone pr. m²	24.622,00
Nuværende boligafgift pr. m²	830,00
Forslag til boligafgift pr. m²	850,00

Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andels-indskud	Andels-værdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.389	3.471	14.841	990.638	1.058.758
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.389	3.471	14.841	990.638	1.058.758
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.389	3.471	14.841	990.638	1.058.758
Godthåbsvej 11 A, 3. th	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	3.320	3.400	14.496	967.600	1.034.136
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	3.320	3.400	14.496	967.600	1.034.136
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	3.320	3.400	14.496	967.600	1.034.136
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.955	8.146	39.691	2.649.381	2.831.563
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	4.012	4.108	20.018	1.336.210	1.428.093
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.836	2.904	12.080	806.333	861.780
Godthåbsvej 11 B, kld.	15.771	16.150	76.621	5.114.457	5.466.148
Godthåbsvej 11 B, st. th.	10.306	10.554	49.355	3.294.448	3.520.987
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	3.182	3.258	13.806	921.524	984.892
Godthåbsvej 11 C, st. th.	3.320	3.400	14.496	967.600	1.034.136
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.672	5.808	28.301	1.889.124	2.019.028
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.672	5.808	28.301	1.889.124	2.019.028
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.672	5.808	28.301	1.889.124	2.019.028
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	4.219	4.321	21.054	1.405.324	1.501.960
Godthåbsvej 13 B, stuen	8.854	9.067	44.178	2.948.876	3.151.653
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	6.087	6.233	30.372	2.027.352	2.166.761
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	6.087	6.233	30.372	2.027.352	2.166.761
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	6.087	6.233	30.372	2.027.352	2.166.761
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.980	5.100	24.850	1.658.743	1.772.805
Godthåbsvej 13 C, stuen	6.156	6.304	28.647	1.912.162	2.043.650
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	6.156	6.304	28.647	1.912.162	2.043.650

Andelsindskud pr. m²	345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	71,34
Andelskrone pr. m²	24.622,00
Nuværende boligafgift pr. m²	830,00
Forslag til boligafgift pr. m²	850,00

Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andels-indskud	Andels-værdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	6.156	6.304	28.647	1.912.162	2.043.650
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	6.156	6.304	28.647	1.912.162	2.043.650
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	5.049	5.171	25.195	1.681.781	1.797.427
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, st. th.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.949	6.092	29.682	1.981.276	2.117.517
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	5.380	5.380	0	-	-
I alt	**253.566**	**259.527**	**1.182.450**	**78.928.515**	**84.355.967**

C. Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsunderskud på kr. 686.130, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.
Sidste år havde foreningen et likviditetsunderskud på kr. 848.517. Differencen på de 2 år er ca. årets overskud og afviklingen af likviditetsunderskud på kr. 140.000. Likviditetsunderskuddet vil blive afviklet over de næste 4/5 år, med kr. 140.000 om året.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2025		
Disponible beløb:		
Lån og Spar Bank	3.963.799	
Tilgodehavender	85.241	4.049.040
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	75.340	
Forudbetalt leje og deposita	16.140	
Varmeregnskab	125.929	
Antenneregnskab	-5.474	
Henlæggelser	4.450.874	
Skyldig moms	72.361	4.735.170
Likviditetsunderskud		-686.130

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 850 om året pr. m².

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet med fokus på de stigende vandpriser og afvikling af likviditets underskud.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 20 kr. pr. m² i boligafgift, så den nu er kr. 850 om året pr. m², blev godkendt med applaus.

5. Forslag

A. Renovering af tage

Som beskrevet i foreningens budget og vedligeholdelsesplan, så begynder foreningens tage at kræve mere vedligeholdelse og derfor bliver vi anbefalet at udskifte dem, senest i 2029.

Bestyrelsen ønsker hermed at bede om generalforsamlings godkendelse til at starte projektet op, med udarbejdelse af projekt, budget, finansiering og tidsplan, for at kunne foreligge det på næste års generalforsamling til endelig godkendelse og udførelse.

Foreningens drift har de sidste par år, haft denne udskiftning af taget med i planlægningen, så det vil kunne udføres uden ændring i huslejen og andelsværdien, med det nuværende budget for udskiftningen udarbejdet af Plan 1 på kr. 8.813.000

I forenings regnskab er der et afsat beløb til fremtidig vedligeholdelse på kr. 4.650.000, så der vil kunne optages ekstern finansiering på dette beløb uden ændring i andelsværdien.

Huslejekonsekvensen grundet optagelse af nyt lån og forbrug af foreningens opsparing (tab af renteindtægter) vil kunne dækkes af nedsættelse af Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse, så projektet ikke har nogen huslejekonsekvens.
Konsekvenserne er kort beregnet på side 6 i foreningens budget.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte og give bestyrelsen fuldmagt til at arbejde videre med projektet for forelæggelse på generalforsamlingen i 2027 til endelig godkendelse.

**Mikael Christensen forklarede kort om bestyrelsens beslutning om at sætte punktet på dagsordenen og gennemgik planche på side 6 i budgettet, som viser finansieringen og huslejeberegningen ved udførelse af projektet ved den anslående sum på kr. 8.813.000 uden yderligere husleje konsekvens. Der er ligeledes afsat i regnskabet til fremtidigt vedligehold, så projektet ikke har nogen negativ konsekvens på andelsværdien.
Bestyrelsen vil bruge det næste år på at gennemarbejde projektet for at kunne foreligge det på næste års generalforsamling til udførelse derefter.
Der var herefter dialog om forskelligt – f. eks. kan man hæve taget, er det muligt at lave Mansard tag, solceller, isolering, er der andet arbejde som skal udføres nu hvor der er stillads oppe, tidsplan mm.**

Herefter blev bestyrelsens forslag godkendt med applaus.

B. Nye vedtægter

Da foreningen blev stiftet for mere end 40 år side, var der ikke så mange standarden mm. så de vedtægter foreningen blev stiftet med, var dem advokaten brugte den gang. Disse er siden hen blevet tilrettet, ændret mm. mange gange siden.

Siden dengang er der kommet standardvedtægter for andelsboliger, udarbejdet af ABF (Andelsboligernes Fællesorganisation) og Boligstyrelsen. Så derfor besluttede bestyrelsen at det måske var tid til at få kigget på foreningens vedtægter, så sprog, tilretning til gældende lovgivning og andet kunne blive opdateret.

Derfor henvendte den daværende bestyrelse sig til ABF og bad dem om en vedtægtsgennemgang og forslag til nye vedtægter udarbejdet på baggrund af ABF / Boligstyrelsens standardvedtægter.

Det er nu sket og bestyrelse har nu gennemgået forslaget som hermed forelægges til generalforsamlingen godkendelse.

ABF -følgebrev med beskrivelse af ændringerne, samt udkast til nye vedtægter vedhæftet som bilag til denne dagsorden.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte og vedtage bestyrelsens udkast til nye vedtægter.

Mikael Christensen gennemgik kort bestyrelsens beslutning om nye vedtægter, som beskrevet i oplægget til generalforsamlingen.

Der var enkelte spørgsmål som blev afklaret f. eks. hvilke lejemål som er erhverv og hvilke som er bolig. Dette er specificeret i vedtægterne § 4. Der var også spørgsmål om sætningen fra foreningens nuværende vedtægter - *Det er ikke tilladt at leje sin andelslejlighed helt eller delvist ud for at drive noget, der minder om hoteldrift/erhverv igennem diverse boligportaler,* er udeladt med vilje eller det er en forglemmelse. Efter kort dialog om sætningen, blev forsamlingen enige om at tilføje den til §11, stk. 1.

Herefter gik forsamling over til afstemning, hvor alle stemte for forslaget. Det var nok til, at der kan blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med dette punkt på

dagsordenen. Der skal 2/3 af deltagerne stemme for forslaget, uanset hvor mange der er mødt op.

6. Valg af administrator og revisor

A. Valg af administrator

Som administrator foreslår bestyrelsen sig selv og det praktiske arbejde udføres af Mikael Christensen.

Bestyrelsens forslår sig selv og Mikael Christensen til administrator.

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

B. Valg af revisor

Foreningen har de seneste år samarbejdet med revisionsfirmaet Ro's Revision, Registreret Revisionsselskab, v/Per Top. Tidligere benyttede foreningen Alsø og Breinholt som revisor, hvor Per Top var ansat, så han er en, der har fulgt foreningen siden starten i 1984.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Ro's Revision, v/Per Top.

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.

7. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Navn	**Valgt til**
Formand Frederik Lundsgaard Ebbesen	2027
Ole Krogh Bertelsen	2026
Thomas Skytthe Jakobsen	2026
Jeppe Marinus Lorentsen	2027
Michkel Mariegaard	2026

A. Valg af formand

Frederik Lundsgaard Ebbesen ønsker ikke at forsætte som formand, så derfor skal der vælges en ny formand

Frederik forklarede kort, at han ikke havde den nødvendige tid til at udføre arbejdet som formand, men ville gerne stille op som menigt bestyrelsesmedlem.
Efter kort rundspørge blandt forsamling om mulige emner, meldte Dan Olesen sig som kandidat.
Hans blev herefter valgt med STOR applaus

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der kan vælges op til 3 bestyrelsesmedlemmer:

Ole Krogh Bertelsen, Thomas Skytthe Jakobsen, Frederik Lundsgaard Ebbesen og Michkel Mariegaard - Alle er villig til genvalg

Da der var 4 mulige emner til bestyrelsen og der skulle vælges 3 meddelte Michkel Mariegaard at gerne ville stille op til suppleant i stedet for bestyrelse. Herefter blev Ole Krogh Bertelsen, Thomas Skytthe Jakobsen, Frederik Lundsgaard Ebbesenvalgt med applaus.

C. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter for 1 år.

Der var ikke yderligere som ønskede at stille at stille op, hvorefter Michkel Mariegaard blev valgt med applaus.

D. Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Dan Olesen - Formand	**2028**
Ole Krogh Bertelsen	**2028**
Frederik Lundsgaard Ebbesen	**2027**
Jeppe Marinus Lorentsen	**2027**
Thomas Skytthe Jakobsen	**2028**
Michkel Mariegaard – Suppleant	**2027**

8. Eventuelt.

Der blev spurgt til foreningens hjemmeside, som ikke var opdateret og Frederik Lundsgaard forklarede at det var hans ansvar og der havde været lidt problemer med teknikken, som nu var afklaret og der nok skulle blive set på det og tingene opdateret.
Herefter meldte Mikael Christensen til at sørge for en opdatering af dokumenterne på hjemmesiden.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 20:15.

Næste ordinære generalforsamling er planlagt til onsdag den 17. marts 2027.

Frederiksberg, den 31. marts 2026

Mikael Christensen
Administration / Dirigent

Dan Olesen
Formand

Thomas Skytthe Jakobsen

Ole Krogh Bertelsen

Jeppe Marinus Lorentzen

Frederik Lundsgaard Ebbesen

Ro's Revision
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Andelsboligforeningen Frederik
Godthåbsvej 11 A - 13 C og Sindshvilevej 10

(CVR nr. 75 78 81 18)

Årsrapport for 2025
(41. regnskabsår)

Administrator:
Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Håndværkervej 82
4000 Roskilde

Nordea 2905 255137893
CVR-nr. 30 52 09 63
Mail per@rorev.dk
Tlf. +45 61663285

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2025 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2026

Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Frederik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2026

Jeppe Marinus Lorentsen	Frederik Lundgaard Ebbesen (formand)	Thomas Skytte Jakobsen
Ole Krogh Bertelsen		Michkel Mariegaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA`S Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6 , stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at angive 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Som led i en revision, der udføres i overenstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglig 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 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.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passsende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsen udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 ikk r 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 den øverste ledelse 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.

Roskilde, den 2. marts 2026
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:
Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:
Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:
Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Stad Valuar v/ ejendomsmægler & valuar Emil Egkilde, pr. 31.december 2023. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:
Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:
Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:
Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Hensatte forpligtelser:
Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtigelser i balancen.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:
Der er udarbejdet tilstandsrapport som løbende bliver revurderet.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2025 Budget (ej revideret)		2025 Regnskab	2024 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.977.000	Boligafgift	2.962.480	2.914.964
	69.000	Erhvervsleje	69.864	67.184
	6.000	Diverse indtægter	13.225	12.512
	20.000	Renteindtægter	24.817	66.085
	3.072.000	**Indtægter i alt**	3.070.386	3.060.745
		UDGIFTER:		
	995.000	Prioritetsrenter	931.437	964.022
	-554.000	Heraf offentlig støtte	-516.921	-553.692
	418.000	Grundskyld og dagrenovation	416.591	400.222
	202.000	El- og vandforbrug	181.279	176.473
	90.000	Forsikringer	87.350	113.127
	60.000	Vicevært	56.469	50.718
	66.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	56.751	113.792
	82.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	104.866	81.006
1	69.000	Reparation og vedligeholdelse	93.023	99.155
	744.000	Henlæggelse til senere vedligehold	744.000	697.000
	13.000	Arbejdsweekends, netto	1.820	8.680
	103.000	Administrationshonorar	103.084	102.000
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	20.720	17.931
2	11.000	Andre honorarer	5.000	12.610
	21.000	Kontorhold, porto og gebyrer	18.893	25.968
	14.000	Bestyrelses- og foreningsomkostn.	6.420	5.231
	12.000	ABF kontingent	11.652	10.406
	8.000	Blomster og gaver	3.000	4.900
	6.000	Selskabsskat	2.243	4.646
	2.378.000	**Udgifter i alt**	2.327.677	2.334.395
	694.000	**Driftsresultat**	742.709	726.550
		Resultatdisponering		
	1.390.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.395.548	1.381.453
	-696.000	Heraf offentlig støtte	815.226	-806.992
	0	Overført resultat	162.387	152.089
	694.000	**Disponeret i alt**	742.709	726.550

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	97.000.000	97.000.000
	Ejendommens værdi	97.000.000	97.000.000
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2024 kr. 83.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	97.000.000	97.000.000
	Igangværende handler	0	11.550
	Forudbetalte omkostninger	85.241	0
	Tilgodehavende boligafgift	0	13.940
	Tilgodehavender	85.241	25.490
	Lån & Spar, altaner	0	241
	Lån & Spar, administrationskonto	122.755	207.698
	Lån & Spar, Business	254.063	236.710
	Lån & Spar, Aftalekonto	3.586.971	2.962.160
	Likvide beholdninger	3.963.799	3.406.809
	Omsætningsaktiver i alt	4.049.040	3.422.299
	Aktiver i alt	101.049.040	100.432.299

Balance pr. 31. december

Passiver

Note			2025 kr.	2024 kr.
3	**Egenkapital før hensættelser**		77.733.580	78.925.885
	Hensat til kursregulering		3.500.000	2.950.000
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse		4.650.000	2.650.000
4	Hensættelser i øvrigt		4.450.874	4.016.473
	Hensættelser i alt		12.600.874	9.616.473
	Egenkapital incl . hensættelser		90.334.454	88.542.358
5	**Prioritetsgæld**		10.430.290	11.625.598
	Forudbetalt boligafgift		0	7.585
	Antenneregnskab:			
	Saldo 1. januar	-7.346		
	Indgået a' contobidrag	32.160		
	-Afholdte udgifter	-30.288	-5.474	-7.346
	Deposita		16.140	16.140
	Varmeregnskab 2025/2026:			
	Indgået a'conto bidrag	333.000		
	- afholdte udgifter	-207.071	125.929	133.067
	Skyldig moms		72.361	61.522
	Skyldige omkostninger		75.340	53.375
	Gældsforpligtelser i alt		10.714.586	11.889.941
	Passiver i alt		101.049.040	100.432.299

6 Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
7 Forsikringsforhold
8 Beregning af andelsværdi
9 Eventualforpligtelser

Noter

	2025 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Låsesmed	12.964
Vandskade	60.634
-forsikringserstatning	-53.693
Tømrer	14.331
VVS	37.726
Elektriker	12.623
Diverse småanskaffelser	5.606
Maler	2.832
	93.023
Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmeregnskab	5.000
	5.000
Note 3 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	73.908.549
	73.908.549
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-4.277.395
Årets kursregulering	713.339
	-3.564.056
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	13.239.230
Årets afdrag, netto	580.322
- indeksregulering	-98.353
	13.721.199

Noter

					2025 kr.
Note 3 - Egenkapital (fortsat):					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar					-5.126.908
Årets resultat					162.387
Overført til værdiregulering					`-2.550.000
					-7.514.521
Egenkapital før hensættelser					77.733.580
Note 4 - Hensættelser					
Saldo 1. januar					4.016.473
Hensat i regnskabsåret					744.000
					4.760.473
- forbrugt i regnskabsåret:					
Ventilationsanlæg				91.378	
Kældervinduer udskiftet				18.156	
Trapper, nyt lys m.m.				178.778	
Isolering varmekælder				12.852	
Abonnement driftsplan				8.435	309.599
Hensættelser i alt					4.450.874

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks-regulering	Restgæld pr. 31/12-25	Kursværdi pr. 31/12 -25
NYK, 2042 - 2,5%	297.706	411.044	69.663	4.863.381	7.892.670
Offentlig støtte	-297.706	-411.044	-69.663	-4.863.381	-7.892.670
NYK, 2042 - 2,5%	419.651	580.322	98.353	6.866.233	10.430.744
Offentlig støtte	-5.135	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	206.516	385.111	64.007	4.462.456	6.071.744
Offentlig støtte	.206.516	-385.111	-64.007	-4.462.456	-6.071.744
NYK, 2043 - 2,5%	7.564	19.071	3.452	242.085	303.645
Offentlig støtte	-7.564	-19.071	-3.452	-242.085	-303.645
	414.516	580.322	98.353	6.866.233	10.430.290

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:
Der er tinglyst pantstiftende indeksreguleret ejerpantebrev stort kr. 50.000 til sikkerhed for fælles fjernvarmeforsyning.

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Note 7 - Forsikringsforhold:
Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Protektor Forsikring ASA. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringsskade kr. 500.000 og en selvrisiko på max kr.7.500.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		77.733.580
Andelskapital		1.182.409
Areal		3.426
Andelskronens værdi	77.733.580 / 1.182.409	65,74

Andelskronens værdi pr. 31. december 2024 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 66,75.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2025, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 71,34.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2025, opgjort i henhold til litra d, kan maksimalt fastsættes til 71,34.

Opgjort i henhold til §5 stk.2, litra d i lov om andelsboligforeninger

Noter

Egenkapital før henættelser ifølge balancen		77.733.580
Ejendom:		
Bogført værdi	97.000.000	
Offentlig vurdering 1/10 2012 83.000.000 kr		
98,2/122,6	103.623.218	6.623.218
Reguleret egenkapital		84.356.798
Andelskronens	84.356.798	
	1.182.409	71,34

Note 9 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994/ usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Ro's Revision
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Andelsboligforeningen Frederik

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2025

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Håndværkervej 82
4000 Roskilde

Nordea 2905 255137893
CVR-nr. 30 52 09 63
Mail per@rorev.dk
Tlf. +45 61663285

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2025

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 742.709, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

Konklusion på den udførte revision
Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Vi har forsynet årsregnskabet med følgende revisionspåtegning:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA`S Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6 , stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at angive 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 overenstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglig 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 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.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passsende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsen udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 årsregsnakbet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Revisionens formål
Revisionens formål er at undersøge, om den af andelsboligforeningen aflagte årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens samt vedtægternes regnskabsbestemmelser, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens resultatopgørelse, balance og noter.

Revisionens udførelse
Revisionen af årsregnskabet er udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder foretagne regnskabsmæssige skøn.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2025

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Idet alle transaktioner foretages via konto i pengeinstitut og karakteren af de øvrige revisionshandlinger, som vi har udført, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Forretningsgange og intern kontrol
Som følge af at vor revision er baseret på stikprøvevis bilagskontrol (substansrevision), har vi kun i begrænset omfang gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder.

Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

Kommentarer til årsregnskabet

BALANCEN

Ejendommens værdikonto, kr. 97.000.000:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Stadsvaluar v/ejendomsmægler & valuar Emil Egkilde. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Øvrige arbejdsopgaver
I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2025

Vi har assisteret med opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

---ooOoo---

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,

at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Roskilde, den 2. marts 2026
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 2. marts 2026

Jeppe Marinus Lorentsen	Frederik Lundgaard Ebbesen (formand)	Thomas Skytte Jakobsen
Ole Krogh Bertelsen		Michkel Mariegaard

Andelsboligforeningen Frederik
CVR-nr. 75 78 81 18

Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2025

		kr.
Erhvervsmæssige indtægter:		
Lejeindtægt, ikke-medlemmer		69.864
Erhvervsmæssige indtægter i alt		69.864
Fællesudgifter:		
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	2.327.677	
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	309.599	
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	744.000	
- ABF kontingent	11.652	
Selskabsskat	2.243	
	1.883.867	
Erhvervsmæssige udgifter:		
Andel i fællesudgifter:		
$\frac{1.883.867 \times 69.864}{3.032.344}$ =		43,404
Skattepligtig indkomst		26.460
Heraf skat 22%		5.821

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Andelsboligen Frederik

Vi har efter aftale udført review af opgørelsen af den skattepligtige indkomst for Andelsboligforeningen Frederik for indkomståret 2025. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2025, som vi har revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af foreningens uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af opgørelsen af den skattemæssige indkomst omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandlinger. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

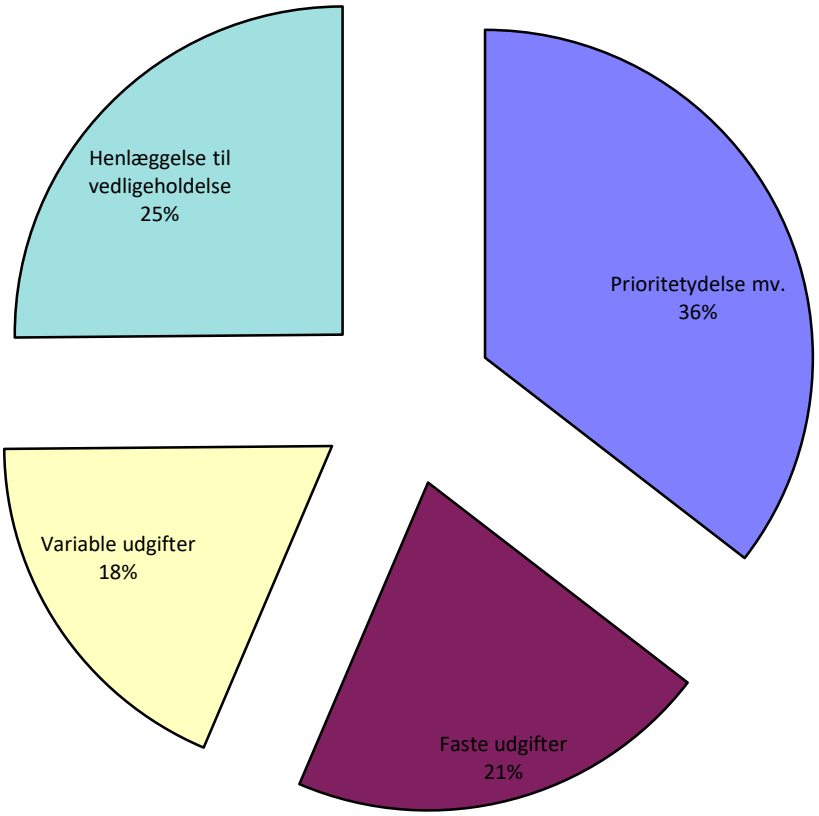
Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at opgørelsen af den skattepligtige indkomst ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

Roskilde, den 2. marts 2026
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Per Top
registreret revisor

Her kan du se hvordan din husleje anvendes.



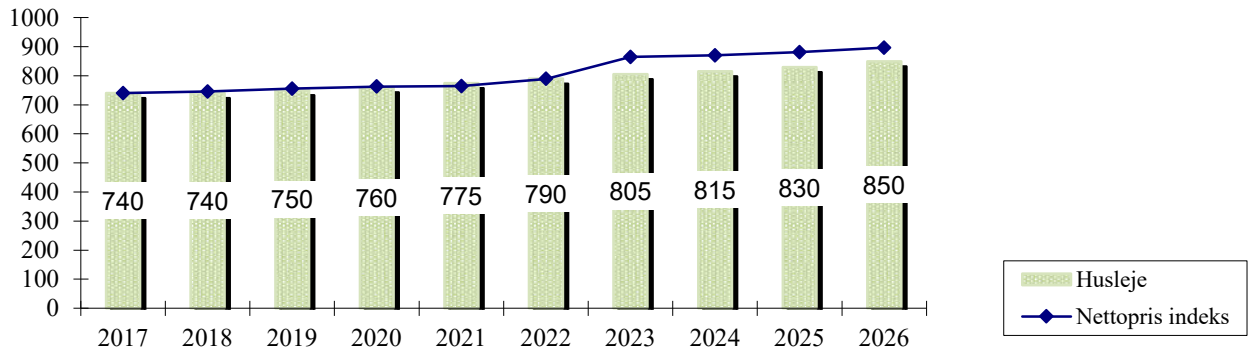
Nuværende boligafgift pr. m² pr. år	830 kr.
Boligafgift i følge nedneståendebudgetforslag	850 kr.
Stigning i boligafgift pr. m² pr. år	20
Stigning i boligafgift i procent	2,3 %

Budget 2026 A/B Frederik

	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Forskel Budget 2026-2025
Indtægter :				
Andelshavere	2.962.480	2.977.000	3.049.000	72.000
Tab ved fraflytning	0	0	0	0
Ikke medlemmer	69.864	69.000	70.000	1.000
Andre indtægter	13.225	6.000	6.000	0
Renteindtægter	24.817	20.000	20.000	0
Indtægter i alt	**3.070.386**	**3.072.000**	**3.145.000**	**73.000**
Udgifter				
Prioritetsydelser	2.326.985	2.370.000	2.330.000	-40.000
- Offentlig støtte	-1.332.147	-1.375.000	-1.355.000	20.000
Afdrag likviditets underskud	140.000	140.000	140.000	0
Ejendomsskat & renovation	416.591	418.000	435.000	17.000
El & Vand	181.279	202.000	206.000	4.000
Forsikring	87.350	90.000	92.000	2.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Vicevært	56.469	60.000	60.000	0
Trappevask/Renhold mm.	56.751	66.000	71.000	5.000
Administration	121.977	124.000	126.000	2.000
Revisor	20.720	18.000	18.000	0
Selskabsskat	2.243	6.000	4.000	-2.000
Foreningsudgifter	21.072	34.000	32.000	-2.000
Gårdlav	104.866	82.000	105.000	23.000
Valuar / Vedtægter/Rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	1.820	13.000	10.000	-3.000
Vedligeholdelse	93.023	69.000	69.000	0
Planlagt vedligeholdelse	309.599	2.300.000	1.250.000	-1.050.000
Dækket af henlæggelser	-309.599	-2.300.000	-1.250.000	1.050.000
Henlæggelse	744.000	744.000	791.000	47.000
Udgifter i alt	**3.047.999**	**3.072.000**	**3.145.000**	**73.000**
Årets resultat - Overskud	**22.387**	**0**	**0**	**0**

Pr. m² :	**m² i alt**	**Kr. pr. m²**		
Erhverv	48	1.438	1.458	21
Andelshavere	3.588	830	850	20

Gennemsnit huslejeudvikling, pr. m² - de sidste 10 år i forhold til udviklingen i nettoprisindeks



Indtægter andelshavere
På denne konto ses den beregnede boligafgift for andelshavere.
Den er beregnet ved at tage alle kendte udgifter fratrukket alle kendte indtægter og derefter fordelt pr. m².

Forningen har på nuværende tidspunkt	3.588	m² andelslejemål.	Antal m² i alt	3.636

Lejeindtægt erhverslejere
Foreningen har stadigvæk lejemål som ikke er andelshavere. Der er ikke flere boliglejemål som ikke er andelshavere.
På nuværende tidspunkt udlejer foreningen 48 m² til erhvervslejemål.

Lejeindtægt lejere	**Kr. i alt**	70.000

Renteindtægter
Foreningen har alle sine midler stående i Lån og Spar Bank. Der gives en forrentning på PT 0,00 % p.a.
Foreningen har desuden en del af sine likvider stående på aftale konto

Prioritetsydelser
Foreningen er finansieret med 1 lånetype, indekslån som blev optaget i forbindelse med Byfornyelse af ejendommen.

Årlig ydelse Indekslån, Hovedstol 15.553.300 kr. + Andre lån		2.330.000
-Offentlig tilskud		(1.355.000)
Afvikling af lån til indfrielse af lån, Lånebeløb kr. 1.700.000 (Likviditetsunderskud)		140.000
Årlig ydelse Indekslån, Hovedstol 15.553.300 kr. & afvikling underskud	**Kr. i alt**	**1.115.000**

Ejendomskat
På ejendomskattebilletten betales følgende ejendomsskat og renovation
Ejendomsskat, på grundlag af grundværdi.

Grundværdi i 2023 er på kr.	89.473.600	Maks stigning	4,75%	Kr.		294.000
Grundskyldspromille			0,31%			
660 Liters contaioner, 8 stk, tømmes 2 gange om ugen					57.000	
Genbrug					80.000	
Gebyr for restaffald					3.000	
Rottebekæmpelse					1.000	
Renovation. Foreningen deltager i en samlet renovationsafgift for hele gården.					Kr.	141.000
					Kr. i alt	**435.000**

El & Vand
Foreningens har fælles udgifter til vand og el f. eks. trappelys, antenneanlæg og varmeforsyning

			2025				
Forventet forbrug af vand :	Antal m³	2.350	2.350				
Forventet pris pr. enhed incl. Måler		73,00	Sidste år	62,00		Kr.	172.000
Forventet forbrug af el :	Antal KWH:	13.500	15.000				
Forventet pris pr. enhed		2,50	incl målerafgift			Kr.	34.000
Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger						**Kr. i alt**	**206.000**

Forsikringer

Foreningens forsikringsselskab er forsikringsmægler Willis 1. oktober 2024		
Ejendomsforsikring incl. svamp og insekt og sanitetssdækning, årlig præmie		
incl. Arbejdsskadeforsikring + Ansvarforsikring	Kr.	92.000
	Kr. i alt	**92.000**

Varmeudgifter

Her udgiftsføres de udgifter som ikke er medtaget i varmeregnskabet		
Udgift for udarbejdelse af regnskab	Kr.	5.000
	Kr. i alt	**5.000**

Renholdelse

Vicevært	Kr.	60.000
Polering af trapper - Udgår, da trapper istandsættes. Posten overgår til henlæggelser	Kr.	-
Udgifter til trappevask i henhold til aftale med rengøringsfirma	Kr.	48.000
Rengøring fortov / gaden, Frederiksberg kommune	Kr.	11.000
Snerydning	Kr.	8.000
Vinduespudsning på trappeopgange	Kr.	4.000
Udgifter til vicevært og renholdelse	**Kr. i alt**	**71.000**

Administration

Udgifter til Mikael Christensen for at foretage det praktiske arbejde i forbindelse med foreningens drift					
Aftalen med Mikael er indgået i 1999 og beløbet er pristalsreguleret til 2023				7.472 pr. måned	
Beløbet pristalsreguleres - sat juni 2020 til	85,48	Pristal 2026 januar	100,27		
Årlig honorar				Kr.	105.000
Kontorartikler, administrationsudgifter, IT, PBS, Internet, kopiering mm.				Kr.	21.000
				Kr. i alt	**126.000**

Selskabskat

Foreningen har stadigvæk 1 lejer og af denne indtægt skal der betales skat af, anslået til	**Kr. i alt**	**4.000**

Foreningsudgifter

Her udgiftsføres følgende :		
Kontingent til ABF som foreningen er medlem af, incl. Bestyrelsesansvarsforsikring	Kr.	12.000
Udgifter til repræsentation og gaver	Kr.	6.000
Diæter til bestyrelsen	Kr.	1.000
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger	Kr.	8.000
Formand - Telefonudgifter og Internet kr. 2 800 - Kontorhold kr. 1.700	Kr.	5.000
Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend	Kr.	-
	Kr. i alt	**32.000**

Gårdlav
Foreningen deltager i et Gårdlaug sammen med ejendommene Godthåbsvej 5 & 7 samt Sindshvilevej 6 & 8
Dette samarbejde sørger for renholdelse & vedligeholdelse af de fælles områder der er i gården.
Denne udgift forventes at udgøre **Kr. i alt** **105.000**

Arbejdsweekend
I forbindelse med boligafgiften opkræves der 10 kr. pr. m² pr. år.
Dette beløb tilbagebetales til andelshaveren i december måned hvis de har deltaget i arbejdsweekenden
De beløb som ikke udbetales er en del af driften
Fraværsgebyret på kr. 500 pålægges forsat hver jejlighed der ikke har deltaget i arbejdsweekenden
Kr. i alt **10.000**

Vedligeholdelse
Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom **Kr. i alt** **69.000**

Planlagt vedligeholdelse
Foreningen fik i 2019 udarbejdet en tilstandsvurdering af Plan 1 og har indgået aftale om et årligt gennemsyn og revurdering af udgifterne. Den kan hentes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk. Tilstandsvurderingen er en del af budgettet, der er vedhæftet denne dagsorden.

Driftsplanen er baseret på Plan1's fagmæssige standardvurdering af, hvornår bygningsdele skal vedligeholdes eller udskiftes. Bestyrelsen vil sammen med Plan1 løbende vurdere, hvordan opgaverne konkret skal prioriteres.

Hovedpunktet i tilstandsvurderingen er tagene, der er fra byfornyelsen i 1992. Tilstandsvurderingen sagde i 2019, at taget på Godthåbsvej 11 og 13, hvor der ligger eternitskifer, skal udskiftes i ca. 2022 og taget på Sindshvilevej 10, hvor der ligger naturskifer, ca. i 2029. Til grund for vurderingen lå skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen iværksatte i 2021 skiferpladereparation og -vedligeholdelse af taget på Godthåbsvej og i 2022 det samme på taget på Sindshvilevej. Begge gange v/firmaet Rebteknikeren, der samtidig vurderede tilstanden. Konklusionen fra firmaets tag-eksperter blev, at tagene kan holde ca. 10 år mere. Plan1 foretog i 2022 den årlige opdatering af tilstandsvurderingen, og der blev vurderingen, at tagene nu skal udskiftes i 2029.
Tagenes tilstand forværres så derfor forlægges en forventet udskiftning af tagene i 2028 / 29 på generalforsamlingen i 2026

Oversigt over henlæggelser og finansiering af foreningens Drift - og vedligeholdelsesplan

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Primo henlæggelse	4.361	3.902	4.556	5.209	700	941	1.070	1.298	1.627	1.955	2.096	2.062
- Årets forbrug	-1.250	-138	-138	-688	-225	-337	-238	-138	-138	-325	-500	-138
- Nyt tag				-8.413								
+ Årets henlæggelse	791	791	791	791	326	326	326	326	326	326	326	326
+ Afvikling af likv. underskud					140	140	140	140	140	140	140	140
Finansieret på anden måde				3.800								
Ultimo saldo	3.902	4.556	5.209	700	941	1.070	1.298	1.627	1.955	2.096	2.062	2.391

Udskiftning af tag

Forventet udgift	8.413		Hensat i regnskabet til fremtidig vedligehold kr. 4.650.000
Andre udgifter	400	8.813	Så låneoptagelsen får ingen indflydelse på Andelsværdien
Dækket af henlæggelse	-4.613		
Dækket af lån	-4.200	-8.813	
		0	

Årlige omkostninger

Rentetab	15	
Afdrag lån	450	Forventet at kunne afvikles på 10 - 11 år
Nedsættelse af henlæggelser	-465	

Nuværende indekslån forventet restløbetid 16 år

Drifts- og vedligeholdelsesplan

AB Frederik

Plan1 kontakt: Mikael Christensen
Telefon: 20 31 51 31
E-mail: m@mikmar.dk

Planen senest opdateret: 24-11-2025
Serviceaftale: aktivere

Har I brug for hjælp med projekter eller har I brug for yderligere rådgivning, så kontakt os altid gerne for et uforpligtende tilbud.

70 22 77 15 - www.plan1.dk

Overblik

Drifts- og vedligeholdelsesplan: AB Frederik

Konklusion

Foreningens tre ejendomme er generelt i en god stand på niveau med tilsvarende ejendomme af samme alder. Bygningerne er opført i gode materialer med en lang levetid og bærer præg af, at være løbende vedligeholdt i et passende niveau.
Omkostningen på ca. 65 kr/m²/år til den løbende drift og vedligeholdelse afspejler også dette.

Foreningen har gennemgået et gennemgribende renoveringsprojekt med byfornyelsesstøtte i 1992, hvor foreningen fik monteret nye vinduer, lukkede altaner og efterisoleret gavle.
Derudover blev der i samme forbindelse udskiftet indvendige installationer, samt etablering af varmeanlæg.

Foreningen skal være opmærksomme på følgende:
Tagbelægninger
Vedligehold af vinduer
Sporadiske skader på facader(Godthåbsvej)
Sålbænke

De ovennævnte forhold anbefales udført for at undgå følgeskader samt for at opretholde det høje niveau.

Nøgletal 2026-2041

Ekstraordinære omkostninger

9.662.500 kr.

Dette dækker omkostninger til udskifting af bygningsdele, stillads, byggeplads, og rådgiver.

Omkostninger til drift og vedligeholdelse

3.552.500 kr.

Dette dækker omkostninger til materialer og arbejdsløn over en 15-årig periode.

Samlet areal

3.614 m^2

Samlet bruttoetageareal er etagemeter som både dækker bolig, erhverv, loft m.v.

Drift og vedligehold pr. m^2 / år

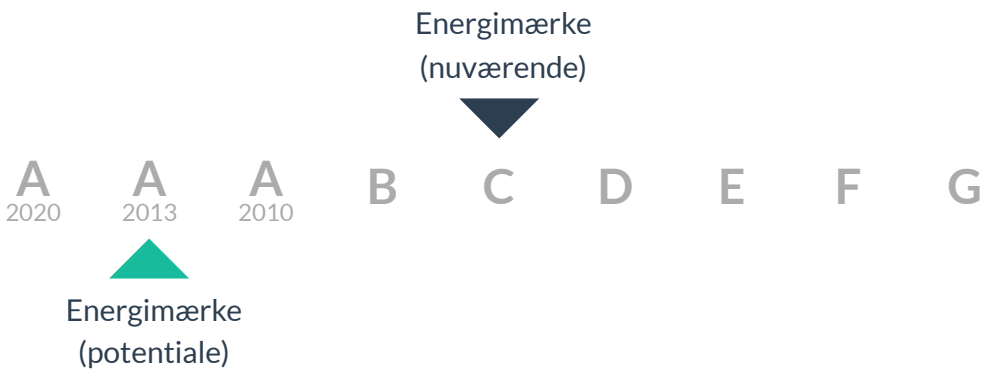
66 kr.

Prisen angiver omkostning pr. kvadratmeter pr. år til drift og vedligeholdelse.

Prisindeks: 119,1

Prisindeks pr. 30-09-2025. Prisindeks er et byggeomkostningsindeks.

Energimærke



Udarbejdelse af løsningsforslag for energioptimering tilbydes særskilt og indarbejdes i nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan

Årligt varmeforbrug (nuværende)

401,72 MWh

Samlet CO2 udledning (nuværende)

57,65 ton

Årligt varmeforbrug (potentiale)

373,00 MWh

Samlet CO2 udledning (potentiale)

47,42 ton

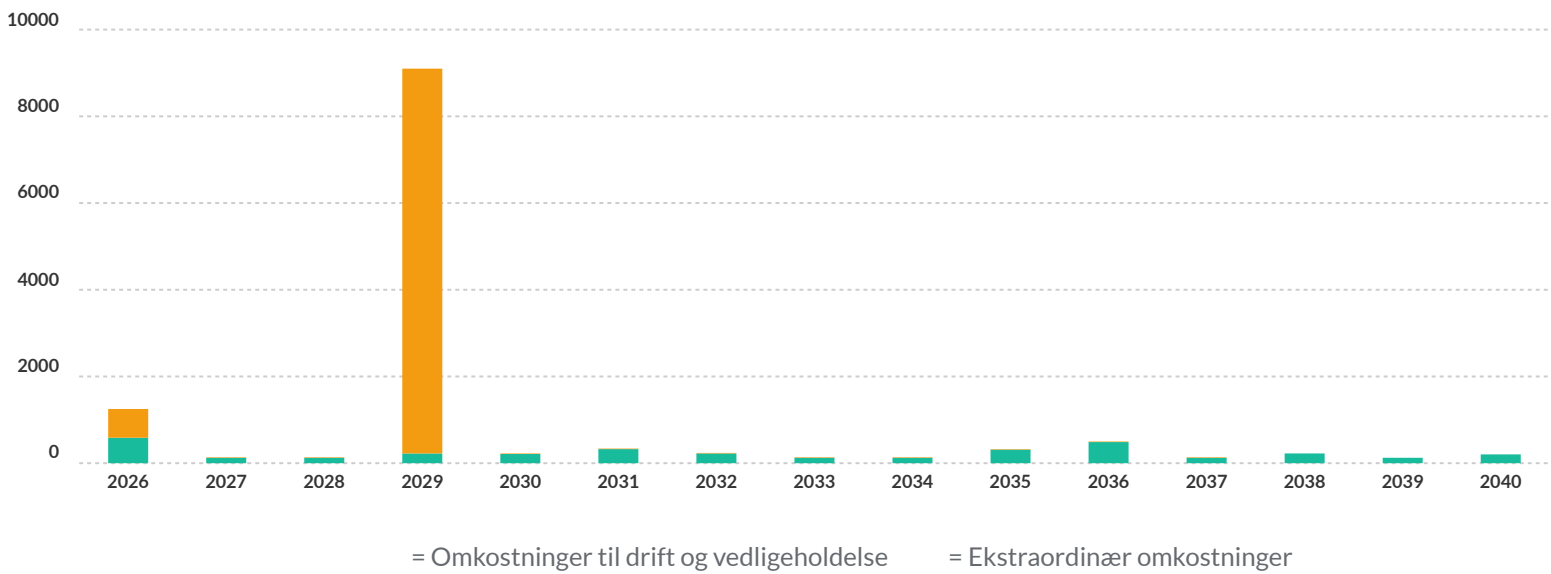
Energimærkningsrapport 311634837 (Udløber den 11. oktober 2032)

Data er hentet fra energimærkning
Der tages forbehold for fejl og ændringer

Budget for drift og vedligeholdelse

Udgifterne fordelt pr. år i tusinde kr.

Prisen dækker materiale og arbejdsløn inkl. moms og prisindeks



Fordelingsplan

Udgifterne fordelt pr. bygningsdel i tusinde kr. Prisen dækker materiale og arbejdsløn inkl. moms, og er reguleret efter prisindeksen (119,1)

Aktiviteter	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Samlet
Skorstene og brandkamme Frekv.: 10 år | BIPS: 1	31,3										31,3					62,5
Tagkonstruktion inkl. skiferbelægning Frekv.: 5 år | BIPS: 1	62,5			5.625,0		62,5					62,5					187,5
Tagrender og nedløb, PVC Frekv.: 1 år | BIPS: 1	12,5 12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	187,5
Tagvinduer, træ/alu Frekv.: 3 år | BIPS: 1	12,5			12,5			12,5			12,5			12,5			62,5
Kælder Frekv.: 10 år | BIPS: 2	50,0										50,0					100,0
Lyskasser/ Sokkel Frekv.: 5 år | BIPS: 2	6,3					6,3					6,3					18,8
Altaner, lukkede Frekv.: 3 år | BIPS: 3	12,5			12,5			12,5			12,5			12,5			62,5
Sålbænke, naturskifer/beton Frekv.: 10 år | BIPS: 3	31,3										31,3					62,5
Ydervægge Frekv.: 10 år | BIPS: 3	37,5										37,5					75,0
Ydervægge, efterisolering Frekv.: 10 år | BIPS: 3	6,3										6,3					12,5
Vinduer, træ/alu Frekv.: 3 år | BIPS: 4	75,0			75,0			75,0			75,0			75,0			375,0
Døre, Udvendige Frekv.: 5 år | BIPS: 5	31,3					31,3					31,3					93,8
Bitrapper(overflader) Frekv.: 5 år | BIPS: 6				437,5	87,5					87,5					87,5	262,5
Hovedtrappe (overflader) Frekv.: 5 år | BIPS: 6	87,5 525,0					87,5					87,5					262,5
Udvendige trapper Frekv.: 5 år | BIPS: 6	12,5					12,5					12,5					37,5
Porte- gennemgangsporte Frekv.: 2 år | BIPS: 7																
Etageadskillelse Frekv.: 10 år | BIPS: 8	6,3										6,3					12,5
Varmeanlæg, fjernvarme Frekv.: 1 år | BIPS: 11	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	656,3
Faldstammer Frekv.: 1 år | BIPS: 12	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	187,5
Dræn/pumpebrønd Frekv.: 1 år | BIPS: 13	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	56,3

Fordelingsplan

Udgifterne fordelt pr. bygningsdel i tusinde kr. Prisen dækker materiale og arbejdsløn inkl. moms, og er reguleret efter prisindeksen (119,1)

Aktiviteter	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Samlet
Kloak Frekv.: 1 år | BIPS: 13	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	187,5
Brugsvandsanlæg Frekv.: 1 år | BIPS: 14	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	375,0
Mekanisk ventilationsanlæg Frekv.: 1 år | BIPS: 16	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0		140,0
Dørtelefon-anlæg Frekv.: 1 år | BIPS: 17	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	37,5
EL-installationer Frekv.: 1 år | BIPS: 17	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	37,5
Stillads/lift		12,5	12,5	2.500,0	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5				2.625,0
Byggeplads	125,0			312,5												437,5
Teknisk rådgiver																
Byggesagsadministration																
Omkostninger til drift og vedligeholdelse Subtotal	587,5	125,0	125,0	225,0	212,5	325,0	225,0	125,0	125,0	312,5	487,5	125,0	225,0	125,0	202,5	3.552,50
Ekstraordinær omkostning Subtotal	662,5	12,5	12,5	8.875,0	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	0	0	0	9.662,5
Total	1.250,0	137,5	137,5	9.100,0	225,0	337,5	237,5	137,5	137,5	325,0	500,0	137,5	225,0	125,0	202,5	13.215,0

Prisen er ekskl. eventuel finansiering og forsikring mv.

Hvem er vi?

Vi er en bred stab af dygtige arkitekter, bygningskonstruktører og ingeniører med over 30 års erfaring. Vi leverer byggeteknisk rådgivning til private, professionelle og offentlige bygherrer. Vi tager altid højde for alle aspekter af et projekt. Arkitektonisk, teknisk og økonomisk. Vi har en veldefineret projektmodel, der sikrer, at vi har det rette fokus i alle faserne af et byggeri. Det er vigtigt for os, at den gode kommunikation er med fra start. Vi skal vide, hvor vi har hinanden, og I skal føle, at I kan regne med os. Vores mål er at sikre, at projektet hænger godt sammen under motorhjelmen. Beregninger, beskrivelser og tegninger er gennemtænkte og optimalt kalkuleret. Vi vil gerne skabe værdi ved at træffe de rigtige beslutninger på det rigtige tidspunkt. Med Plan1 som rådgiver, har I vores tilstedeværelse igennem hele projektets forløb. Vi har det byggetekniske overblik og sørger samtidigt for, økonomi og tidsplan ikke skrider.

Hvad kan man bruge vedligeholdelsesplanen til?

Foruden byggeteknisk data og en overordnet strategi for den fremtidige drift og vedligeholdelse, indeholder planen også et økonomisk overblik med nøgletal og grafer således at budgetlægning bliver nemmer og mere overskueligt. Formålet med vedligeholdsplanen er at give jer et fornuftigt beslutningsgrundlag for vedligeholdsplanlægning og gennemførelse af evt. nødvendige renoveringer og forbedringer på ejendommen. For at kunne holde styr på kommende arbejder er disse lagt ind i en aktivitetsplan. Denne er opdelt i kalenderår og giver et hurtigt overblik over hvilke bygningsdele, der skal vedligeholdes og efterses det pågældende år.

Hvordan kommer vi igang med et byggeprojekt?

For at komme igang med et byggeprojekt, skal omfanget af projektet afklares og defineres. Dette vil vi med afsæt i dv-planen meget gerne hjælpe jer med. Endvidere er der behov for at få udarbejdet et specifikt projektbudget, således at de økonomiske rammer ligeledes er afstemt. I relation til ovenstående kan vil tilbyde at udfærdige et byggeprogram som i grove træk omhandler følgende: 1. Granskning af tegninger og ejendomsmateriale 2. Besigtigelse af bebyggelse sammen med repræsentanter fra bestyrelsen samt evt. vicevært 3. Udarbejdelse projektmateriale inkl. teknisk afklaring, løsningsforslag, overslagsbudget og procesplan 4. Fremlæggelse af ovenstående for bestyrelse Lad os endelige høre fra jer, hvis I finder dette relevant.

plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

Social- og Boligstyrelsen

Bilag 1

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET AF § 8 I LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER

A/B Frederik

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	22-02-2026

Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet
Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.

Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. *Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring (bilag 3) sammen med skemaet.* Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.

Søg professionel rådgivning
Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.

Din egen boligafgift og andelsværdi
Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.

Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet
Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	22-02-2026	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2025	
Seneste regnskabsperiode	01-01-2025	– 31-12-2025

A1	Navn	A/B Frederik
A2	Adresse	C/O Mikael Christensen, Howitzvej 45, 3. th, 2000 Frederiksberg
A3	CVR-nr.	75788118

		Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	43	2.948
B2	Erhvervsandele	6	640
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	48
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)		
B6	I alt	50	3.636

Det samlede areal af alle *andelshavernes boliger* benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.
Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i *gennemsnit* betaler i boligafgift pr. **m² andel, osv.**
Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	○	○	◉	○
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	○	◉	○	○

C3

Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1883

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	○	◉

E2

Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien	○	◉	○	○
F1B	Tidspunkt for værdiansættelsesprincip	31-12-2023			

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	○	◉

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	97.000.000	26.678
F2B	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2C			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.600.874	2.641
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10	

Andelsboligforeningen kan anvende et af følgende fire forskellige *værdiansættelsesprincipper* når den skal opgøre *ejendommens* værdi:

1. Den oprindelige anskaffelsespris for hele ejendommen.
2. En valuarvurdering.
3. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.
4. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi reguleret med udviklingen i nettoprisindekset.

Ejendommens værdi indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratrække gældsposterne).

En del af ejendommens værdi kan evt. tilskrives forbedringsarbejder, som foreningen har gennemført.

Når foreningen skal beregne andelsværdien, vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver.* Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en *"buffer"*, hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	○	◉
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	○	◉
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	○	◉

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	830
H2	**Erhvervslejeindtægter**	20
H3	**Boliglejeindtægter**	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens driftsudgifter.
En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*830 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt.
Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi.
En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(20+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*20 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

		Ja	Nej
I	**Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?**	○	◉

Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.

		2023	2024	2025
J	**Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)**	209	203	206

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2).
En andel på 100 m² opsparede i 2025 100*206 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	**Andelsværdi**	23.566
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	1.946
K3	**Teknisk andelsværdi**	25.512

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld i foreningen*, du som andelshaver *skal være med til at afdrage og betale renter af.*

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	**Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?**	◉	○
L2	**Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?**	◉	○
L3	**Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?**	○	◉
L4	**hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?**	○	○
L5	**Er der opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder, der kan anvendes uden påvirkning af boligafgiften?**	◉	○

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering. Foreninger stiftet fra 1. juli 2018 skal udarbejde vedligeholdelses planer.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2023	2024	2025
M1	**Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)**	18	27	26
M2	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)**	27	85	85
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	45	112	111

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	**Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)**	c

Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.

4.FINANSIELLE FORHOLD

O

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn-delse af afdrag	Rentetil-pasning periode	Næste rentetil-pasning	Restløbetid, år
Realkreditlån, indekslån, IS 35	10.430.290	Ja				17,00
Kassekredit	0	Nej				0,00
I alt	10.430.290					

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år.

4.1 Afdrag

		%
Q	**Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:**	100

Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks.10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).

Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.

Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, *med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene*.

		2023	2024	2025
R	**Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)**	509	168	161

Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.

En andel på 100 m² brugte i 2025 100*161 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).

S

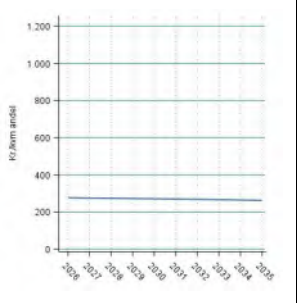
Figur 1. Ydelsesprofil

Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).

Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at
- betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller
- at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).

Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.



4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

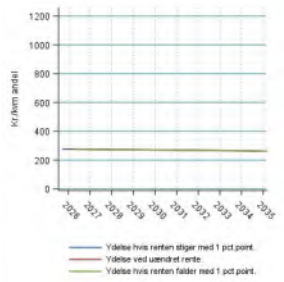
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.



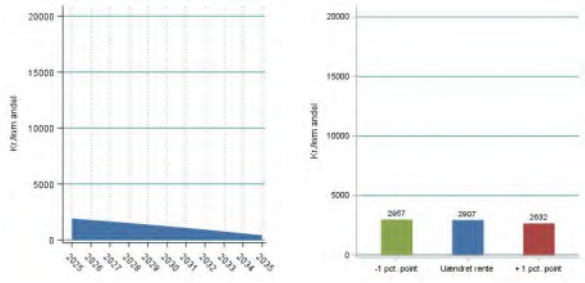
4.3 Formueusikkerhed

U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.

B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:
- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (2.907 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (2.957 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (2.632 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger
Ingen bemærkninger

23. april 2024

Generelt er Formand ændret til forperson, jvf. standard vedtægter.

Overgang til ABF's standardvedtægter: A/B Frederik

Indledning

Nedenfor anføres ABF's kommentarer til det fremsendte forslag til nye vedtægter samt en beskrivelse af de væsentligste ændringer i forhold til foreningens nuværende vedtægter. Hvis foreningen ønsker at behandle forslaget til nye vedtægter på foreningens generalforsamling, anbefales det at sende nærværende brev til andelshaverne sammen med forslaget til nye vedtægter.

Vedtagelseskrav

Det er ABF's vurdering, at forslaget til nye vedtægter i sin helhed kan vedtages med det flertal, som foreningens nuværende vedtægter kræver ved forslag om vedtægtsændringer, da der ikke er foretaget ændringer, som stiller andelshaverne ringere i forhold til foreningens nuværende vedtægter. *Det er særskilt anført nedenfor, hvis der gælder yderligere krav for gennemførelse af en specifik ændring.*

Erhvervsandele

I forslaget til nye vedtægter er der indsat bestemmelser, der tager højde for, at foreningen tillige har erhvervsandele. Bestemmelserne er standardbestemmelser, hvorfor det er vigtigt, at foreningen kontrollerer, at de harmonerer med gældende forhold i jeres forening. Foreningen skal endvidere generelt være opmærksom på, at det beror på en konkret vurdering, hvorvidt og i hvilket omfang der kan foretages ændringer i forhold til nuværende erhvervsandelshavere uden deres medvirken.

Kommentarer og beskrivelse af de væsentligste ændringer

§ 2: Formål

Vi har tilføjet adresserne hentet fra www.ois.dk. *Foreningen bedes kontrollere, at oplysningerne er korrekte.*

§ 3: Medlemmer

I stk. 1 er det tilføjet, at en person skal være myndig for at kunne optages som andelshaver.

I stk. 2 er det tilføjet hvem, der kan optages som erhvervsandelshavere.

Foreningens bestemmelse om ledige boliger er ikke overført, da det ikke fremgår af regnskabet, at foreningen forvalter boliglejemål, se *note om indtægter*.

§ 4: Indskud

Vi har ladet stk. 1 stå åben, idet de specificerede indskud for de enkelte boligandeles bruttoetageareal ikke er oplyst/angivet samlet. Indskud bør fremgå af vedtægterne med en specifikation af indskuddets størrelse for hver type af bolig, hvis dette er muligt. Foreningen bør derfor tilføje disse i § 4.

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 33
www.abf-rep.dk

I stk. 2 er der markeret, hvor foreningen skal tilføje indskuddet for erhvervsandelshaver, hvis disse har været anderledes for erhvervene i forhold til beboelsesandelene.

Vi vil foreslå foreningen at kontakte revisor for at få oplyst indskud eller fordelingstal.

§ 5: Hæftelse

I § 5, stk. 2 er hæftelsen ændret fra solidarisk hæftelse til pro rata-hæftelse, så andelshaverne ikke hæfter for foreningens samlede gæld, men kun en forholdsmæssig del heraf. Denne ændring vil kræve samtykke fra eventuelle kreditorer, der har taget forbehold om solidarisk hæftelse.

§ 6: Andel

Reglerne om belåning af andelen er opdateret i overensstemmelse med gældende lovgivning. Foreningen har ikke mulighed for i vedtægterne at afskære andelshavernes mulighed for at pantsætte andelen, eller afskære muligheden for at foretage arrest og udlæg i andelene.

§ 7: Benyttelse af andelsboligen

I stk. 1 er det tilføjet, at bestyrelsen kan tillade erhverv under visse forudsætninger. Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt en bolig anvendes erhvervsmæssigt frem for til beboelse. Det er ABF's opfattelse, at der ved vurderingen blandt andet kan lægges vægt på, om der er tilgang af kunder, om der foretages ombygning af eller skiltning fra boligen og om der er øget slid på boligen.

I stk. 3 er det tilføjet, at der oprettes en brugsaftale med erhvervsandelshavere. Det er hensigtsmæssigt, at der oprettes en sådan aftale med den enkelte erhvervsandelshaver som supplement til vedtægterne, som indeholder konkrete bestemmelser om brugen af erhvervslokalerne, f.eks. i forhold til hvilken type erhverv, der må drives, åbningstider, støj- og andre gener mv.

I stk. 4 er det tilføjet, at en erhvervsandelshaver er pligtig at drive erhverv, og at holde erhvervet åbent i henhold til gældende branchekutyme.

I stk. 6 er det tilføjet, at hver andelshaver kun kan have enten en boligandel eller en erhvervsandel. Det anbefales, at foreningen undersøger, om dette er i overensstemmelse med foreningens praksis. Hvis foreningen tillader, at hver andelshaver kan have både en boligandel og en erhvervsandel i henhold til gældende regler eller praksis, bør udkastet i stk. 6 erstattes med følgende passus: *"En andelshaver kan have både en beboelses- og en erhvervsandel."*

§ 8: Boligafgift

Bestyrelsens beføjelse til at forhøje den samlede årlige boligafgift med 15 % er ikke blevet overført, da bestemmelsen mangler præcis definition af, hvad der udgør væsentlige udgiftskrævende forhold. ABF anbefaler, at det er generalforsamlingen, der træffer beslutning om eventuelle ændringer i boligafgiften, og ikke den enkelte bestyrelse.

* I stk. 2 er det fastsat, at boligafgiften fordeles i overensstemmelse med andelshavernes andel i foreningens formue. Indskuddet beregnes ud fra bruttoetagearealet. Uanset om fordelingen af formuen sker baseret på indskuddet eller bruttoetagearealet, vil resultatet være det samme.

* I stk. 3 er foreningens bestemmelse om boligafgift for erhvervsandele overført. Det fremgår af bestemmelsen, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for erhvervsandelshaverne indbyrdes og i forhold til boligandelshaverne er fastsat ved foreningens stiftelse og ikke svarer til forholdet mellem deres andele i foreningens formue.

I stk. 4 er der tilføjet mulighed for ved fremsendelse af påkrav til andelshaver i tilfælde af forsinket betaling af boligafgift at opkræve et gebyr, som svarer til det gebyr, der kan opkræves efter lejeloven. Gebyret reguleres årligt.

Her henvises til § 4 stk 1 & 2 i stedet

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 33
www.abf-rep.dk

I stk. 5 skal dato for betaling af boligafgift tilføjes.

§ 9: Vedligeholdelse

Det er tilføjet, at andelsboligforeningen også har vedligeholdelsesforpligtelsen af fælles afløbsledninger, da der ikke bør være forskel på vedligeholdelsen af henholdsvis fælles forsyningsledninger og fælles afløbsledninger. Det er også tilføjet, at andelsboligforeningen har vedligeholdelsen af varmeanlæg, hvorved forstås anlæg, der opvarmer den enkelte andel centralt.

§ 9 opremser en række eksempler på, hvad der hører under henholdsvis andelshavers og andelsboligforeningens vedligeholdelse. Hensigten er ikke at ændre på vedligeholdelsesforpligtelsens fordeling på andre punkter end nævnt ovenfor. I skal dog være opmærksomme på, at foreningen kan have fulgt en praksis, som adskiller sig herfra, og som vil have betydning for fortolkningen af foreningens nuværende regler om vedligeholdelse.

Foreningens bestemmelse henviser til et tillæg kaldet "Vedligeholdelsesstandard for boliglejemål". ABF har ikke kendskab til eller modtaget dette tillæg. Det anbefales derfor at gennemgå bestemmelsen nøje og sammenholde den med eventuelle gældende tillæg, hvis de eksisterer.

I stk. 6 er det tilføjet, at grov forsømmelse nu også skal medføre væsentlig skade på bygningen. Derudover er det tilføjet, at foreningen har beføjelse til at få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning.

I stk. 7 er det tilføjet, at erhvervsandelshaver selv skal bekoste bortskaffelse af affald ud over almindeligt husholdningsaffald.

§ 10: Forandringer

I stk. 1 er det tilføjet, at forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

I stk. 2 er det tilføjet, at godkendelse af forandringer, der gennemføres af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan betinges af, at der sker reetablering ved fraflytning.

I stk. 3 er der tilføjet en indsigelsesfrist for bestyrelsen. Endvidere er tilføjet, at bestyrelsen har mulighed for at kræve at få et projekt vurderet af foreningens fagmand for andelshavers regning.

I stk. 4 er det tilføjet, at bestyrelsen har mulighed for at kræve, at der tegnes forsikring eller stilles sikkerhed, når en andelshaver vil foretage forandringer i boligen. Det er tilføjet, at bestyrelsen får mulighed for at kræve, at foreningens fagmand fører tilsyn undervejs og ved afslutningen af byggearbejder for andelshavers regning.

I stk. 5 er der indsat mulighed for at varsle adgang til boligen eller erhvervslokalerne med 4 ugers varsel i tilfælde af, at det er nødvendigt at få adgang af hensyn til andre andelshaveres udførelse af forandringer.

I stk. 6 er det tilføjet, hvis et arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, skal andelshaver vise dokumentation for autorisation og ansvarsforsikring, inden arbejdet iværksættes.

I stk. 7 er der tilføjet sanktionsmuligheder ved andelshavers misligholdelse af forandringsbestemmelsen.

I stk. 8 er det tilføjet, at andelshaver, der bygger om, har et objektivt ansvar for følgeskader på grund af forandringen.

Det er ABF's vurdering, at tilføjelserne i stk. 3-8 kan vedtages for forandringsprojekter, der igangsættes efter generalforsamlingsvedtagelse, men ikke for allerede igangsatte eller udførte forandringer.

§ 11: Fremleje

I henhold til § 11 er andelshaver, efter at have beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje boligen i normalt højst 2 år, når andelshaver er midlertidigt fraværende af en af de i bestemmelsen nævnte eller dermed ligestillede grunde.

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 33
www.abf-rep.dk

I § 11 er de særlige grunde præciseret, hvorpå tilladelse kan gives. Dette omfatter situationer, hvor andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende årsager.

Vi vil gerne oplyse, at ifølge § 11, stk. 1, af ABF's standardvedtægter kræves det, at en andelshaver, der har fremlejet sin andelsbolig, selv beboer boligen i mindst et år, før ny fremleje kan godkendes. Det skal bemærkes, at foreningens nuværende bestemmelse i § 11, stk. 2, som kræver, at andelsboligen skal beboes i mindst 6 måneder mellem to fremlejeperioder, ikke er blevet overført.

Det er tilføjet i stk. 3, at en erhvervsandelshaver ikke må fremleje.

§ 12: Husorden

I § 12, stk. 2 er det tilføjet, at det altid er tilladt at holde førerhund. Det er ABF's opfattelse, at dette gælder uanset om det fremgår af vedtægterne.

§ 13: Sammenlægning

I § 13 er der tilføjet en særskilt bestemmelse om sammenlægning, idet foreningens gældende vedtægter i § 13, stk. 3, litra B, allerede indeholder en bestemmelse om sammenlægning. Den nye bestemmelse er udformet i overensstemmelse med ABF's alternative retningslinjer for sammenlægning af andelsboliger. Det skal dog bemærkes, at ABF's alternative retningslinjer indeholder to mulige bestemmelser for sammenlægning af boliger, afhængigt af foreningens specifikke krav til sammenlægningen. Vi har valgt den uddybende version af bestemmelsen.

Foreningen kan finde de alternative bestemmelser for sammenlægning i ABF's alternative bestemmelser, herunder de to valgmuligheder på side 6-7. Vedhæftet denne e-mail er ABF's alternative bestemmelser.

§ 14: Overdragelse

Prioriteringsrækkefølgen fra foreningens gældende vedtægter er overført.

Det er tilføjet, at overdragelse af erhvervslokaler ikke kan ske til restauration eller restaurationslignende virksomhed, kiosker, foreninger, klubber eller lignende. Endvidere må overdragelse ikke ske til erhverv, hvis drift medfører gener fra lugt, støj, lys og/eller rystelser. Foreningen bør tage stilling til, om disse krav skal være gældende.

I stk. 2, litra A er familiemedlemmer i op- og nedstigende linje afgrænset til specifikt at gælde børn, børnebørn, forældre og bedsteforældre. Oldebørn, oldeforældre mv. er altså ikke omfattet af bestemmelsen.

I stk. 2, litra A er kravet til samlivets længde sat til 1 år.

I stk. 2, litra B er foreningens sammenlægningsbestemmelse overført som en undtagelse til frigørelseskriteriet i litra B.

* For at sikre åbenhed om foreningens venteliste er det i stk. 3 tilføjet, at foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn på foreningens ordinære generalforsamling. Bemærk i forhold til regler for behandling af personoplysninger, at der alene bør medtages oplysning om navn og nummer på listen.

I stk. 4 er der tilføjet regler om tilbud til personer på venteliste på ny.

Tilføjet hjemme side

§ 15: Pris

Reglerne i stk. 1, litra A om andelsboligens pris er opdateret i overensstemmelse med nugældende lovgivning, herunder reglerne om værdiansættelsesprincipper i andelsboligforeningsloven.

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 33
www.abf-rep.dk

I stk. 1, litra A er anvendelse af reguleringsklausuler tilføjet, herunder krav om godkendelse af formuleringen af klausulen af bestyrelsen. Bestyrelsen har også beføjelse til at beslutte, om klausulen skal oprettes på en standardformular.

I stk. 1, litra A er det tilføjet, at der skal ske nedsættelse af andelsværdien, hvis der mellem to generalforsamlinger sker ændringer i foreningens forhold, som har væsentlig negativ indflydelse på andelsværdien. Denne forpligtelse følger af retspraksis.

I stk. 2 er det fastsat, at værdiansættelsen af forbedringer mv. fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er udarbejdet af ABF. *Foreningens nuværende praksis om værdiansættelse af forbedringer kan have betydning for vedtagelseskravet af denne ændring.*

Stk. 5 er ændret til, at uenighed om prisfastsættelse afgøres ved voldgift gennem ABF i stedet for syn og skøn, da voldgiftsproceduren er hurtigere og billigere end syn og skøn. I den forbindelse skal foreningen være opmærksom på, at en voldgiftsafgørelse er endelig, mens der er appelmuligheder ved boligretten, hvorfor retssikkerheden er størst ved syn og skøn.

I stk. 6 er det tilføjet, at prisen for erhvervsandele fastsættes frit, da erhvervsandele ikke er underlagt de samme bestemmelser om maksimalpriser som boliger i henhold til andelsboligforeningsloven. Foreningens gældende bestemmelse i § 14.1.5, om værdien af erhvervsvirksomhed, herunder goodwill, driftsmidler, varelager og lignende, er ikke overført. Dette skyldes, at prisen for erhvervsandele fastsættes frit i henhold til forslagets stk. 6.

§ 16: Fremgangsmåde

Reglerne i stk. 2 om sælgers oplysningspligt er opdateret i overensstemmelse med nugældende lovgivning, herunder reglerne om udlevering af nøgleoplysningsskemaer.

I stk. 3 er det tilføjet, at foreningen kan opkræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Gebyrets størrelse for foreningens arbejde i forbindelse med overdragelsesaftalen er ikke angivet. Dette er med henblik på, at gebyrets størrelse kan ændres uden krav om vedtægtsændring.

I stk. 4 er der tilføjet en frist for indbetaling af overdragelsessummen samt regler for deponering af eller garantistillelse for overdragelsessummen i tilfælde, hvor overdragelsesaftalen indgås mere end to uger før overtagelsesdagen.

I stk. 7 er der tilføjet en frist for købers mangelindsigelser.

I stk. 8 er der tilføjet en frist for foreningens afregning af overdragelsessummen.

Foreningens bestemmelse i § 15, stk. 4, der tillader bestyrelsen at tilbageholde op til 3 % af overdragelsessummen i 1 måned, er ikke blevet overført. Dette skyldes vores vurdering af, at det ikke er hensigtsmæssigt at fastsætte en fast procentsats for tilbageholdelse af et beløb. I stedet bør dette baseres på en individuel vurdering af, hvor meget der skal tilbageholdes, hvilket også vil være i overensstemmelse med ABF's standardvedtægter § 15, stk. 7.

Her er fast holdt foreningens nuværende regler - 14 dages indsigelse, afregning en måned

Garanti for lån

Reglerne om foreningens ydelse af garanti for lån i foreningens nuværende vedtægter (§§ 16 og 15, stk. 3, 2. pkt.) er ikke overført, da foreningen efter det oplyste via regnskabet ikke har afgivet sådanne garantier.

§ 17: Ubenyttede andelsboliger

Det er tilføjet, at foreningen ved salg af andelsboligen er berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshavers regning.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 33
www.abf-rep.dk

§ 18: Dødsfald

I stk. 2, litra A er "personer" tilføjet i henhold til foreningens bestemmelse § 18, stk. 1.

I stk. 2, litra B er tilføjet søskende, som dermed tillige har fortrinsret til boligen ved andelshavers død. Familiemedlemmer i op- og nedstigende linje er afgrænset til specifikt at gælde børn, børnebørn, forældre og bedsteforældre. Oldebørn, oldeforældre mv. er altså ikke omfattet af bestemmelsen.

Fristen i stk. 4 er forlænget til 6 måneder, da 3 måneder i praksis kan være meget kort tid for dødsboet. Opmærksomheden må dog henledes på, at denne mulighed ikke kan anvendes over for et dødsbo, der behandles ved bobestyrer.

Bestemmelsen i foreningens § 18, stk. 2, om dødsboets ret til at afhænde erhvervslejlighed i henhold til foreningens overdragelsesbestemmelse, er ikke blevet overført. Dette skyldes en vurdering af, at det ikke er hensigtsmæssigt at regulere dette aspekt under foreningens generelle overdragelsesbestemmelse.

§ 19: Samlivsophævelse

I stk. 2 er kravet om fælles husstand sat til ét år.

§ 21: Eksklusion

I stk. 1 litra C er det tilføjet, at andelshaveren kan ekskluderes, hvis andelshaveren foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10, og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.

I stk. 3 er det tilføjet, at andelshaver skal medvirke ved overdragelsen og hæfter indtil der er overdraget. Derudover er det tilføjet, at foreningen har beføjelse til at lade en ejendomsmægler stå for salget af andelsboligen for andelshaverens regning.

§ 23: Indkaldelse mv.

I stk. 1 er det tilføjet, at datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres senest 4 uger før. Formålet er, at så mange andelshavere som muligt deltager i foreningens generalforsamling.

I stk. 4 er myndig nærtstående erstattet af myndige husstandsmedlemmer.

I stk. 4 er det tilføjet, at den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag.

I stk. 5 er der tilføjet regler for, hvem der kan afgives fuldmagt til, samt at der kun kan stemmes i henhold til én fuldmagt.

§ 24: Flertal

I stk. 2 om kvalificeret flertal er satsen for iværksættelse af forbedringsarbejder nedsat til 25 %, og der er medtaget beslutninger om henlæggelser til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, så vedtagelseskravet ved beslutninger om iværksættelse af forbedrings- og istandsættelsesarbejder og henlæggelser til sådanne er det samme. Der er også medtaget beslutninger om optagelse af forskellige lånetyper.

Flertalskravet ved beslutninger om salg af foreningens ejendom og opløsning af foreningen er skærpet.

§ 25: Dirigent

Reglerne er ændret, så dirigenten og hele bestyrelsen skal skrive under på referatet. Alle bestyrelsesmedlemmer skal være bekendt med de beslutninger, der er truffet og handle i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 33
www.abf-rep.dk

I stk. 2 er det tilføjet, at referatet eller tilsvarende information skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 28

Stk. 2 er ændret til, at sekretæren skriver referatet samt at referatet fra bestyrelsesmøder skal underskrives af hele bestyrelsen. Alle bestyrelsesmedlemmer skal være bekendt med de beslutninger, der er truffet og handle i overensstemmelse hermed.

§ 29: Tegningsret

Bestemmelsen er ændret til, at foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Næstformanden kan derfor ikke tegne foreningen på vegne af eller i stedet for formanden.

§ 30: Administration

I stk. 1 er det tilføjet, at en eventuel administrator skal have tegnet ansvars- og garantiforsikring. *Hvis foreningen har en administrator, skal det derfor undersøges, om administrator har en forsikring.*

I stk. 3 er foreningens bestemmelse § 30, stk. 3 om underskrift fra tre bestyrelsesmedlemmer i forening overført. **Er ændret til 2 personer, da 3 ikke er muligt alle steder, f. eks. bank**

Stk. 5 er ændret til, at foreningen skal tegne en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. En sådan forsikring kan fx tegnes via foreningens bygningsforsikring, eller via ABF. Foreningen kan læse mere herom på ABF's hjemmeside www.abf-rep.dk under medlemstilbud.

§ 31: Årsrapport

I stk. 3 er der tilføjet en bestemmelse om, at generalforsamlingen hvert år skal tage stilling til, om der skal henlægges beløb til vedligeholdelse mv. i regnskabet. Henlæggelsen indgår ikke i andelsværdiberegningen.

§ 34: Opløsning

I stk. 1 er det fastsat, at likvidation forestås af to likvidatorer.

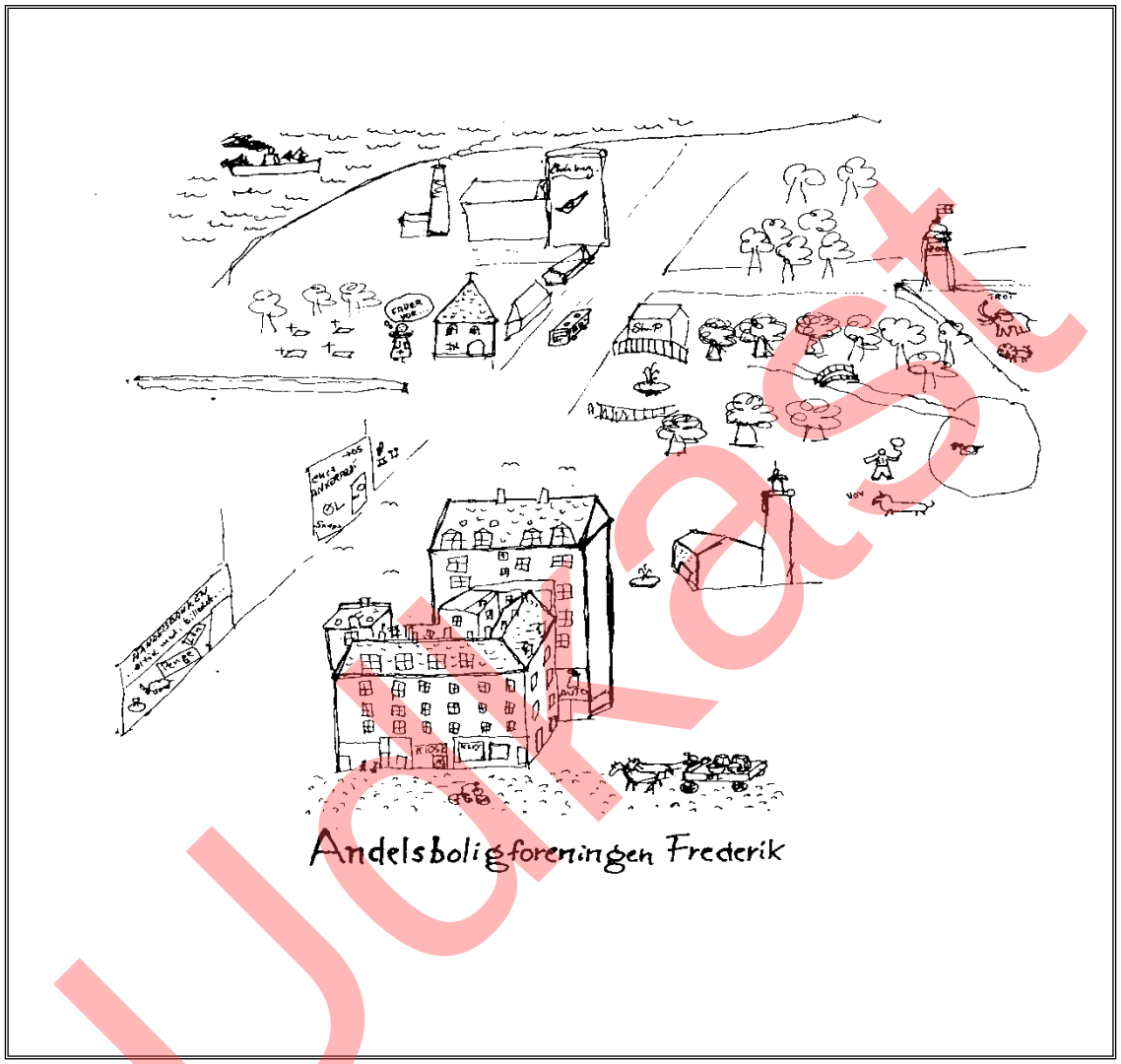
I stk. 2 fastlægges det, at den tilbageværende formue fordeles mellem andelshaverne i overensstemmelse med deres andel i foreningens formue. Ifølge foreningens vedtægter sker denne fordeling baseret på størrelsen af hver andels bruttoareal (§ 34, stk. 2), og i indskudsbestemmelsen fastsættes indskuddet ud fra bruttoetagearealet (§ 4, stk. 1) for hver enkelt bolig. *Foreningen bedes venligst kontrollere, om disse oplysninger er korrekte.*

For andelshavere flyttet ind i foreningen gælder forsat § 13, stk. 2 afsnit 2, således

Andre der indstilles af de fraflyttede andelshavere, er indsat i vedtægterne gældende for andelshavere indflyttet før 10. oktober 2019.- se § 14,stk. 3 - B

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 33
www.abf-rep.dk

Vedtægter for andelsboligforeningen Frederik



Udkast

Vedtægter for Andelsboligforeningen Frederik

Godthåbsvej 11 A - 13 C & Sindshvilevej 10

Matr. Nr. 57 aq, 57 ar og 57 as FREDERIKSBERG

Foreningen er stiftet den 9. maj 1984

Baseret på ABF's standardvedtægter © Standardvedtægter udarbejdet 10/2014 af ABF (2. udgave)

Revideret af A/B Frederik forår 2026 – til vedtagelse på generalforsamling

Indholdsfortegnelse

§ 1 Navn og hjemsted 2
§ 2 Formål 2
§ 3 Medlemmer 2
§ 4 Indskud 2
§ 5 Hæftelse 4
§ 6 Andel 4
§ 7 Benyttelse af andelsboligen 4
§ 8 Boligafgift 5
§ 9 Vedligeholdelse 5
§ 10 Forandringer 6
§ 11 Fremleje 7
§ 12 Husorden 7
§ 13 Sammenlægning 7
§ 14 Overdragelse 8
§ 15 Pris 8
§ 16 Fremgangsmåde 9
§ 17 Ubenyttede andelsboliger 10
§ 18 Dødsfald 11
§ 19 Samlivsophævelse 11
§ 20 Opsigelse 11
§ 21 Eksklusion 11
§ 22 Generalforsamling 12
§ 23 Indkaldelse m.v. 13
§ 24 Flertal 13
§ 25 Dirigent m.v. 13
§ 26 Bestyrelse 14
§ 27 Bestyrelsesmedlemmer 14
§ 29 Tegningsret 14
§ 30 Administration 14
§ 31 Årsrapport 15
§ 32 Revision 15
§ 34 Opløsning 15

Udkast

§ 1 Navn og hjemsted

Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Frederik.

Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

§ 2 Formål

Stk. 1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 57aq, 57ar og 57as Frederiksberg, beliggende Godthåbsvej 11 A – 13 C og Sindshvilevej 10, 2000 Frederiksberg.

§ 3 Medlemmer

Stk. 1 Som boligandelshaver 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.

Stk. 2 Som erhvervsandelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver person eller ethvert selskab, der er lejer af eller samtidig med optagelsen overtager erhvervslokaler i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte depositum og indskud med eventuelle tillæg. Ved erhvervslokaler forstås lokaler, der udelukkende skal benyttes til andet end beboelse. Et selskab, der ikke er børsnoteret, kan dog kun optages på betingelse af, at selskabet stiller betryggende sikkerhed for sine forpligtelser og accepterer, at både overdragelse af selskabsandele og ændring i ledelsen betragtes som afståelse af andelen, der skal godkendes af bestyrelsen i henhold til vedtægternes §§ 14-19.

Stk. 3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 14, stk. 2, litra B, § 15 og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 4 Ved andelshaver forstås såvel boligandelshaver som erhvervsandelshaver. Ved andel forstås både boligandele og erhvervsandele. Ved bolig forstås lokaler, der helt eller delvist skal benyttes til beboelse.

§ 4 Indskud

Stk. 1 Indskud udgør for boligandelshavere et beløb svarende til kr. 345,14 pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Lejemåls nr.	Lejemål	Oprindeligt Andels-indskud	Fordeling indskud	Fordeling boligafgift
101	Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	14.841	43	49
102	Godthåbsvej 11 A, 1 th.	13.806	40	46
103	Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	14.841	43	49
104	Godthåbsvej 11 A, 2. th.	13.806	40	46
105	Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	14.841	43	49

Udkast

Lejemåls nr.	Lejemål	Oprindeligt Andels-indskud	Fordeling indskud	Fordeling boligafgift
106	Godthåbsvej 11 A, 3. th	13.806	40	46
107	Godthåbsvej 11 B, 1. tv	13.806	40	46
108	Godthåbsvej 11 B, 1. th.	13.806	40	46
109	Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	13.806	40	46
110	Godthåbsvej 11 B, 2. th.	13.806	40	46
111	Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	13.806	40	46
112	Godthåbsvej 11 B, 3. th.	13.806	40	46
113	Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	13.806	40	46
114	Godthåbsvej 11 C, 1. th.	14.496	42	48
115	Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	13.806	40	46
116	Godthåbsvej 11 C, 2. th.	14.496	42	48
117	Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	13.806	40	46
118	Godthåbsvej 11 C, 3. th.	14.496	42	48
119	Godthåbsvej 11 B, 4.	39.691	115	115
120	Godthåbsvej 11 C, 4. sal	20.018	58	58
202	Godthåbsvej 13 A, 1. sal	28.301	82	82
203	Godthåbsvej 13 A, 2. sal	28.301	82	82
204	Godthåbsvej 13 A, 3. sal	28.301	82	82
205	Godthåbsvej 13 A, 4. sal	21.054	61	61
207	Godthåbsvej 13 B, 1. sal	30.372	88	88
208	Godthåbsvej 13 B, 2. sal	30.372	88	88
209	Godthåbsvej 13 B, 3. sal	30.372	88	88
210	Godthåbsvej 13 B, 4. sal	24.850	72	72
211	Godthåbsvej 13 C, stuen	28.647	83	89
212	Godthåbsvej 13 C, 1. sal	28.647	83	89
213	Godthåbsvej 13 C, 2. sal	28.647	83	89
214	Godthåbsvej 13 C, 3. sal	28.647	83	89
215	Godthåbsvej 13 C, 4. sal	25.195	73	73
300	Sindshvilevej 10, st. tv.	29.682	86	86
301	Sindshvilevej 10, st. th.	29.682	86	86
302	Sindshvilevej 10, 1. tv.	29.682	86	86
303	Sindshvilevej 10, 1. th.	29.682	86	86
304	Sindshvilevej 10, 2. tv.	29.682	86	86
305	Sindshvilevej 10, 2. th.	29.682	86	86
306	Sindshvilevej 10, 3. tv.	29.682	86	86
307	Sindshvilevej 10, 3. th.	29.682	86	86
308	Sindshvilevej 10, 4. tv.	29.682	86	86
309	Sindshvilevej 10, 4. th.	29.682	86	86
	I alt	**971.914**	**2.816**	**2.948**

Stk. 2 Indskud udgør for erhvervsandelshavere et beløb svarende til kr. 345,14 pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Udkast

Lejemåls nr.	Lejemål	Oprindeligt Andels-indskud	Fordeling indskud	Fordeling boligafgift
121	Godthåbsvej 11 A, st. tv.	12.080	35	41
123	Godthåbsvej 11 B, kld.	76.621	222	228
124	Godthåbsvej 11 B, st. th.	49.355	143	149
126	Godthåbsvej 11 C, st. tv.	13.806	40	46
127	Godthåbsvej 11 C, st. th.	14.496	42	48
201	Godthåbsvej 13 A, st.			48
206	Godthåbsvej 13 B, stuen	44.178	128	128
	I alt	**210.535**	**610**	**688**

Stk. 3 Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5 Hæftelse

Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 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

Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. 4 For andelen udstedes 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

Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Udkast

Stk. 2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

Stk. 3 Foreningen skal med hver erhvervsandelshaver oprette en brugsaftale, der indeholder bestemmelser om erhvervslokalernes brug. Efter overdragelse af en erhvervsandel er foreningen berettiget til i erhververens brugsaftale at fastsætte andre vilkår for brugen end dem, der var gældende for overdrageren, i det omfang der ikke med overdrageren er indgået aftale om, at nærmere bestemte vilkår fortsat skal være gældende for erhververen.

Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Erhvervsandelshaveren er pligtig til at drive erhverv fra erhvervslokalerne. Bopælspligten er endvidere relateret til, at erhvervet holder åbent i henhold til gældende branchekutyme herom.

Stk. 5 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

Stk. 6 Hver andelshaver kan kun have enten en boligandel eller en erhvervsandel.

§ 8 Boligafgift

Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i forhold til fordelingstal som anført i § 4, stk. 1 og 2.

Stk. 3 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte erhvervsandele fastsættes således, at fordelingen sker i forhold til fordelingstal som anført i § 4, stk. 1 og 2.
Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for erhvervsandelshaverne indbyrdes og i forhold til bolig-andelshaverne er fastsat ved foreningens stiftelse og svarer ikke til forholdet mellem deres andele i foreningens formue.

Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

Stk. 5 Boligafgiften betales månedligt den 2. 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

Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen eller erhvervslokalerne, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen eller erhvervslokalerne, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Udkast

Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 7 Erhvervsandelshaverne har ansvaret for og afholder selv udgiften til bortskaffelse af affald, der hidrører fra den del af driften i erhvervet, der ligger ud over sædvanligt husholdningsaffald.

§ 10 Forandringer

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen eller erhvervslokalerne, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger eller erhvervslokaler er forpligtet til at give adgang til boligen eller erhvervslokalerne, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger eller erhvervslokaler skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen eller erhvervslokalerne skal varsles med 4 uger.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Udkast

§ 11 Fremleje

Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt 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 højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 3 En erhvervsandelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af erhvervslokalerne til andre.

§ 12 Husorden

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Sammenlægning

Stk. 1 Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:

A) Kun nabolejligheder i samme opgang kan lægges sammen. Der kan således ikke ske sammenlægning op og ned eller fra opgang til opgang.

B) Andelshaveren skal acceptere tilbuddet om køb af andelsbolig inden 3 hverdage efter modtagelsen af tilbuddet.

C) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.

D) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.

E) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.

F) Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.

G) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.

H) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.

I) En sammenlagt andelsbolig kan højest have to pulterrum.

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

Udkast

§ 14 Overdragelse

Stk. 2 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. Ved overdragelse af en boligandel skal reglerne i § 14, stk. 2 følges.

Overdragelse af erhvervslokaler kan ikke ske til restauration eller restaurationslignende virksomhed, kiosker, foreninger, klubber eller lignende. Endvidere må overdragelse ikke ske til erhverv, hvis drift medfører gener fra lugt, støj, lys og/eller rystelser.

Stk. 3 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, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, hvis den fraflyttende andelshaveren er indflyttet i foreningen før 10. oktober 2019

C) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således 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 ventelisten i overensstemmelse med reglerne i litra B og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D. Hvis en andelshaver i foreningen, gennem den interne venteliste, ønsker at erhverve andelsboligen med henblik på sammenlægning efter reglerne i § 13, har denne ret til at beholde nuværende bolig.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på enten foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk eller forlægges på den årlige ordinære generalforsamling.

Stk. 5 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 15, 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 eksklusivt løsøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B 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 § 15.

§ 15 Pris

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

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. 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 reguleringsklausul 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.

Udkast

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 inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

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

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Stk. 6 Prisen for erhvervsandele fastsættes frit.

§ 16 Fremgangsmåde

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen, bortset fra prisen for en erhvervsandel, skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver af en andelsbolig have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Boligministeriet, herunder vejledning til køber om prisfast-sættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen af en andelsbolig skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om 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

Udkast

andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 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.

Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 1 måned efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 1 måned efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 17 Ubenyttede andelsboliger

Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig eller at være ophørt med at drive erhverv fra sine erhvervslokaler indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 14-15, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af en andelsbolig finder § 14, stk. 2, litra B, § 15 og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøgler til andelen bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Udkast

§ 18 Dødsfald

Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 2, litra B og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 19 Samlivsophævelse

Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benyttelse af andelsboligen eller erhvervslokalerne.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2, finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overdragelse af andelsboligen.

§ 21 Eksklusion

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

Udkast

B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, 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 eller erhvervslejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 16. Ved overdragelse af en andelsbolig finder § 13, stk. 2, litra B og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen eller erhvervslokalerne samt udlevere nøgler til andelsboligen eller erhvervslokalerne til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 16.

§ 22 Generalforsamling

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. 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 af administrator og revisor.
7. Valg.
    a) Forperson
    b) Bestyrelse
    c) Suppleant
8. Eventuelt.

Stk. 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.

Udkast

§ 23 Indkaldelse m.v.

Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være forpersonen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. 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.

Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 24 Flertal

Stk. 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.

Stk. 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.

Stk. 3 Beslutning 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 forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 25 Dirigent m.v.

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 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.

Udkast

§ 26 Bestyrelse

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

§ 27 Bestyrelsesmedlemmer

Stk. 1 Bestyrelsen består af en forperson og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2 Forpersonen vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor eller benytter andelsboligen eller erhvervslokalerne. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstforperson, en sekretær og eventuelt en kasserer.

Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved forpersonens fratræden fungerer næstforpersonen i forpersonens 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

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

Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29 Tegningsret

Stk. 1 Foreningen tegnes af forpersonen og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30 Administration

Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Udkast

Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 31 Årsrapport

Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32 Revision

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

§ 33

Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34 Opløsning

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den .....

I bestyrelsen:

Frederiksberg, den

Udkast



Mikael Christensen	xxxxxx
Administration / Dirigent	Forperson
Xxxxxx	xxxxxxx
Xxxxxxxxx	xxxxxxxx

Udkast