Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne
Fordring opgjort pr. auktionsdato.

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.
Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne
Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan princippielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne
Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne
Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.

Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:

Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbudet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbudet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.660. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størstebeløbet, der skal erlægges udover auktionsbudet i henhold til salgsopstillingen.

Retsinformation

Indholdsfortegnelse

Senere ændringer til forskriften

Lovgivning forskriften vedrører

Se detaljeret overblik

LBK nr 1298 af 07/11/2025

Ændrer i/ophæver

Yderligere dokumenter

Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse

Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift

Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift

GÆLDENDE

BEK nr 6 af 04/01/2005

Justitsministeriet

Yderligere oplysninger

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (andel)

I medfør af § 559 a, stk. 6, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 21. september 2004, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber eller over en aktie eller anpart i et boligaktieselskab eller boliganpartsselskab omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal afholdes på Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. januar 2005 og har virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter denne dato.

Justitsministeriet, den 4. januar 2005

Lene Espersen

/Jens Røn

Bilag 1

Tvangsauktionsvilkår (andel)

1. Auktionens omfang

Auktionen omfatter andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, samt - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Andelen sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

2. Salgsopstilling

Andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen skal herudover indeholde oplysninger om de forhold vedrørende andelen og den dertil knyttede brugsret samt auktionen, som i øvrigt må antages at være af væsentlig betydning for køber. Salgsopstillingen skal navnlig indeholde oplysninger om:

1) andelens hæftelser,

2) de forpligtelser og begrænsninger, der følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om

   a. forkøbsrettigheder og fortrinsrettigheder,

   b. den højeste pris, der er tilladt efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter. § 6 b, stk. 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse, medmindre den højst tilladte pris allerede er blevet fastsat i forbindelse med et forsøg på at gennemføre tvangssalg gennem andelsboligforeningen,

   c. bestyrelsen i andelsboligforeningens godkendelse af den nye andelshaver efter § 6, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og

   d. andelsboligforeningens ret til at kræve tilgodehavender til foreningen betalt forud for panthavere og udlægshaveres krav, jf. § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, herunder bl.a. adgangen til at stille krav om indfrielse af den del af et lån, som foreningen har garanteret for.

I forbindelse med udlevering af salgsopstillingen skal der udleveres et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, referat fra den seneste generalforsamling i andelsboligforeningen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Andre forpligtelser

Auktionsrekvirenten oplyser under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde andre forpligtelser inden for rammerne af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om den lejlighed, som andelen giver brugsret til, er fremlejet, og under hvilke vilkår dette er sket.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at den pågældende kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten, der samtidig oplyser om den højst tilladte pris for andelen efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Afgives flere bud svarende til den højst tilladte pris efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling, medmindre en af de højestbydende har forkøbsret eller fortrinsret til andelen i medfør af andelsboligforeningens vedtægter.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

Hammerslag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen. Andelsboligforeningens stillingtagen til spørgsmålet om godkendelse af auktionskøberen skal foreligge inden 14 dage, efter at auktionen har været afholdt, medmindre fogedretten undtagelsesvist fastsætter en længere frist.

5. Omkostninger i forbindelse med handlen mv.

A. Under auktionen oplyses karakteren af og et størstebeløb for de omkostninger, som køberen skal betale som en del af budsummen. Følgende krav skal typisk betales af køberen som en del af auktionsbudet:

a. auktionsrekvirentens udlægsomkostninger,

b. omkostninger ved forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen, jf. § 559, a, stk. 1 og 2, i retsplejeloven og § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber,

c. omkostninger ved gennemførelse af tvangsauktionen, og

d. salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre rettighedshavere over andelen.

Vedrørende a-d er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et insolvent dødsbo betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

B. Følgende beløb skal betales af auktionskøberen ved auktionens slutning:

a. fogedrettens udgifter og

b. auktionsafgift.

6. Køberens forpligtelser mv.

Køber indbetaler auktionssummen til fogedretten. Fogedretten fradrager de omkostninger, der er nævnt i pkt. 5.A., hvorefter der foretages fradrag for andelsboligforeningens tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, herunder udgifter i forbindelse med auktionen og eventuelle udgifter efter § 6 b, stk. 6, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Herefter udbetaler fogedretten det resterende beløb til de andre rettighedshavere og den fraflyttede andelshaver. Reglerne i § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Den del af auktionsbudet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af rettighedshaverne, udbetales til den fraflyttede andelshaver. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

Køberen betaler de omkostninger, der måtte være til overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. restancer og særlige afdrag på de gældsforpligtelser, som auktionskøberen overtager,

b. ¼ af de hæftelser, som auktionskøber ikke overtager, og

c. størstebeløbet efter pkt. 5.A.

Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion)* for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den nye auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Overdragelse af andelen

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, overgår andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, til køberen.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af den lejlighed, som andelen giver brugsret til.

Fra det tidspunkt, køberen overtager andelen, henligger den for køberens regning og risiko i enhver henseende.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en erhvervsandel.

11. Særlige vilkår

Om

Retsinformation.dk er indgangen til det fælles statslige retsinformationssystem, der giver adgang til alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. Der er også adgang til Folketingets dokumenter og beretninger fra Folketingets Ombudsmand.
På retsinformation.dk anvendes der ikke cookies.

Besøg også

Vælg site

Om Retsinformation | Kontakt | FAQ | Om ELI | API | Tilgængelighedserklæring

Salgsopstilling

Ny auktion fredag d. 29. maj 2026 kl. 10:00.
Højeste bud på 1. auktion var kr. 563.000.

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 01-33860 / AS 6-132/2025

Ejendommen:	Kommunekode 746, Skanderborg
beliggende:	Vejkode 348, Granhøjen 188, 8660 Skanderborg
Tilhørende:	Johnny Ryden Bertel
boende:	Granhøjen 188, Vrold, 8660 Skanderborg

Auktionstidspunkt:	Fredag d. 24. april 2026 klokken 09:30	**Ny auktion fredag d. 29. maj 2026 kl. 10:00.**
Auktionssted:	Retten i Horsens, Godsbanegade 2, 8700 Horsens	
Rekvirent, hæftelses nr.:	Andelsboligforeningen	
Ved advokat:	Jens R. Jepsen, Compass Advokatfirma, Forstallé 28, 6200 Aabenraa	

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Andel med brugsret til beboelseslejlighed i privat andelsboligforening
Ejendomsværdi pr.:	31-12-2024. Regnskabsmæssig andelsværdi kr. 13.799,56 pr. m² eller kr. 1.338.558,00
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:	nej
Areal ifølge BBR:	97 m²
Forsikringsforhold:	Via andelsboligforeningen Granhøjen hos Alm. Brand Forsikring
Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter:	Betales for hele ejendommen via Andelsboligforeningen
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions-vilkårenes pkt 10 og 11.	Nej

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):
Bemærk: Erhververen af andelen skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse iht. § 6 stk. 2 i Lov om andelsboligforeningen mv., jf. i øvrigt vedtægterne. Bemærk endvidere § 6 stk. 7, § 6 stk. 8 og § 6 stk. 3 i samme lov. Den højeste pris, der er tilladt efter § 5 I loven, er ifølge administrator ovennævnte andelsværdi, reguleret for værdi af forbedringer/mangler, jf. i øvrigt vedhæftede tvangsauktionsvilkår vedrørende andele. Der er ikke forsøgt salg i fri handel.
Månedlig boligafgift: kr. 2.667 + kr. 136 - se i øvrigt særskilt vedhæftet beskrivelse

Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):	Se hovedejendommen

Prioritetsopgørelse PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdato	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
	Transport				
Hæftelse nr. 1: Ejerpantebrev opr. kr. 588.000 med underpant til Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland, CVR-nr. 25992180 Vestre Stationsvej 7, 5000 Odense C, nb-inkasso@nordea.dk, ref. 4215714239		498.437,17	0,00	0,00	498.437,17
	i alt ved budsum kr.	**498.437,17**	**0,00**	**0,00**	**498.437,17**
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
	i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:					
Transport	**i alt ved budsum kr.**				

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v.		**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdagen	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	**4. Hæftelser** der kræves indfriet.
Transport		**498.437,17**	0,00	0,00	**498.437,17**
Hæftelse nr. 2: Udlæg stort kr. 40.069 – Andelsboligforeningen Granhøjen, CVR-nr. 16392995, v/ Dansk Andelsinkasso, Forstalle 28, 6200 Aabenraa, kwd@danskandelsinkasso.dk		40.069,00	0,00	0,00	40.069,00
	i alt ved budsum	**538.506,17**	**0,00**	**0,00**	**538.506,17**
A. Total	kr.	**538.506,17**	**0,00**	**0,00**	**538.506,17**

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 84.200,00

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 84.200,00

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): 0,00

om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	30.673,97	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
			6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud , jfr. nedenfor.			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:			8. andet, jfr. specifikation	kr.	51.621,88
1. ejendomsskatter	kr.	0,00			
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

C. Afgifter m.v. til offentlige i anledningen i anledning af auktionen: Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. 1.338.558,00 (beregnet efter andelsværdien, jf. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 1.018.900,00.



Denne salgsopstilling er udarbejdet den 19. marts 2026 af Jens R. Jepsen

COMPASS
ADVOKATFIRMA

J.nr. 01-33860

OMKOSTNINGSOPGØRELSE

Størstebeløb:

Tvangsauktionsgebyr	kr.	1.500,00
Salgsopstillinger inkl. moms kr. 37,50 / stk.	kr.	187,50
Annoncer	kr.	5.187,50
Rekvirentsalær jf. nedenfor	kr.	19.039,18
Moms heraf	kr.	4.759,79
Rekvirentens omkostningsbeløb	kr.	30.673,97
Restance boligafgift pr. 24. april 2026	kr.	51.621,88
Rettighedshavernes mødesalær	kr.	1.875,00
Størstebeløbet	**kr.**	**84.170,85**
Oprundet til	**kr.**	**84.200,00**

Beregning af sikkerhedsstillelse:

¼ af de hæftelser, som auktionskøber ikke overtager	kr.	134.626,54
Friværdi	kr.	800.051,83
Størstebeløbet, jf. ovenfor	kr.	84.200,00
I alt	kr.	1.018.878,37

Beregning af rekvirenthonorar:

Beregningsgrundlag:

Kontantværdi	kr.	1.338.558,00
+ 25%	kr.	334.639,50
I alt	kr.	1.673.197,50

Grundtakst	kr.	9.000,00
+ 0,6% af kr. 1.673.197,50	kr.	10.039,18
I alt	kr.	19.039,18

Aabenraa, den 19. marts 2026

Jens Jepsen, adv.

Compass Advokatfirma
Forstallé 28, DK-6200 Aabenraa Telefon (+45) 73 33 31 00
E-mail: advokatfirma@compasslaw.dk

COMPASS
ADVOKATFIRMA

J.nr. 01-33860

Særlige auktionsvilkår

Særlige oplysninger efter lov om Andelsboligforeninger iflg. auktionsvilkårenes pkt. 2

1) **Andelens hæftelser**

   Hæftelser i andelen fremgår af salgsopstillingen.

2) **Forpligtigelser og begrænsninger, der følger af loven og foreningens vedtægter**

   a. Der er ikke af foreningen oplyst forkøbsrettigheder og fortrinsrettigheder

   b. Højeste pris er gældende regnskabsværdi, jf. årsregnskabet pr. 31.12.24 kr. 1.338.560.

   c. Andelen har inden auktionen ikke været udbudt til tvangssalg via Andelsboligforeningen, jf. Retsplejelovens § 559 a stk. 3.

   d. Restance med boligafgift til foreningen samt omkostninger ved forsøg på underholdssalg gennem foreningen er medtaget i størstebeløbet og skal således betales forud for panthavernes krav.

      Andelsboligforeningens vedtægter, referat fra seneste generalforsamling samt seneste årsregnskab og budget er vedlagt salgsopstillingen.

Øvrige oplysninger

Uanset auktionsvilkårenes punkt 6Aa skal auktionskøber betale morarenter, der påløber fra auktionens afholdelse til betaling sker.

***

"Realkreditlånene forfalder ved ejerskifte"

En auktionskøber kan ikke uden videre påregne gældsovertagelse af disse. Auktionskøber opfordres derfor til at rette henvendelse til realkreditforeningen forinden tvangsauktionen med henblik på opnåelse af forhåndstilsagn om gældsovertagelse.

Compass Advokatfirma
Forstallé 28, DK-6200 Aabenraa Telefon (+45) 73 33 31 00
E-mail: advokatfirma@compasslaw.dk

Såfremt realkreditforeningen ikke vil bevilge gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen. Indfrielse af lånene sker i overensstemmelse med det pågældende realkreditinstituts almindelige indfrielsesvilkår.

Ejendommen overtages i den stand, som den er og forefindes, og auktionskøber må selv drage omsorg for oprydning på egen bekostning.

Auktionskøber skal selv drage omsorg for rettidig betaling af alle terminsydelser, ejendomsskatter m.v., der har rettidig betalingsdag efter auktionens afholdelse. Dette gælder uanset om auktionskøber modtager opkrævningskort eller ej.

Hvis auktionskøber er et selskab, må selskabet forudse krav om supplerende personlig hæftelse.

***

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gælder ikke ved køb på tvangsauktion. Der gælder således ingen fortrydelsesret, ligesom der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring. Der foreligger som udgangspunkt ikke tilstands- og elinstallationsrapport eller energimærke. Køber må acceptere at overtage ejendommen, således som der er og forefindes, uden at kunne gøre ansvar for fejl og mangler gældende overfor fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant.

Ejendommens beskrivelse er delvist baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for sådanne fejl, og interesserede købere opfordres til selv at besigtige ejendommen efter nærmere aftale med rekvirentens repræsentant.

Det påhviler auktionskøber selv at tegne forsikring for den købte ejendom gældende fra auktionsdagen.

***

Såfremt man møder for andre og ønsker at byde for andre, skal man medbringe original skriftlig fuldmagt.

COMPASS
ADVOKATFIRMA

J.nr. 01-33860

Beskrivelse

Andelslejlighed beliggende Granhøjen 188, Vrold, 8660 Skanderborg

Udarbejdet efter besigtigelse den 13. marts 2026 kl. 09:00.

Andelsboligen er beliggende i det vestlige Skanderborg ca. 3,5 km fra centrum, tæt på motorvej, grønne områder og skov og med flere daginstitutioner i nærområdet.

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1983 i røde mursten med tegltag og har et areal på 97 m². Opvarmes med fjernvarme og med alment vandforsyningsanlæg og afløb til offentligt kloaksystem. Udestue på 27 m², der dog af rekvirenten vurderes til nærmere 12-15 m².

Carport og mindre redskabsskur liggende samlet med øvrige andelshaveres.

Andelsboligforeningen Granhøjen er en forening bestående af i alt 13 andelsboliger, der er ingen erhvervslejligheder.

Andelsboligen indeholder:
Brygger med plads til vaskemaskine og tørretumbler, køkken/alrum med plads til spisebord og sofaområde og udgang til udestue, 3 værelser, badeværelse med væghængt toilet og brusehjørne, entre og fordeler gang.

Lukket, flisebelagt terrasse med god plads til borde og stole.

Andelsboligen fremtræder i mindre pæn stand og trænger til renovering.

Vand, varme og el afregnes direkte med forbrugsværkerne.

Årlig omkostning til fjernvarme var kr. 9.600 i 2025.
Årlig omkostning til vand/spildevand var kr. 10.000 i 2025.
Rekvirenten har ikke i skrivende stund modtaget oplysning om årlig omkostning til el.

Hårde hvidevare:

- Keramisk komfur af mrk. Gram
- Køleskab af mrk. Atlas
- Vaskemaskine af mrk. Hoover
- Tørretumbler af mrk. Zanussi

Der tages forbehold for tredjemandsrettigheder samt hårde hvidevarernes brugbarhed og tilstedeværelse efter auktionen.

Andelsboligbogsattest

Udskrevet:	18.03.2026 10:03:39
Adresse:	Granhøjen 188 8660 Skanderborg
Kommunekode:	0746
Vejkode:	0348

Der findes i Andelsboligbogen ingen tinglyste meddelelser på adressen

---

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	30.11.2005-384330-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	588.000 DKK
Rente:	Rentefrit

Senest påtegnet:

Dato:	21.05.2019 09:47:06

Kreditorer:

Navn:	Johnny Ryden Bertel
Cpr-nr.:	261263-****

Debitorer:

Navn:	Johnny Ryden Bertel
Cpr-nr.:	261263-****

Tillægstekst:

Tillægstekst fra TLS
Opsigelse: 14 dage. Særlige bestemmelser.

Underpant:

Dato/løbenummer:	21.05.2019-1010750042
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	588.000 DKK
Underpanthavere:	Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland 25992180

Dokument:

Dato/løbenummer:	01.10.2025-1017103007
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Udlæg
Hovedstol:	40.069 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	ANDELSBOLIGFORENINGEN GRANHØJEN
Cvr-nr.:	16392995

Debitorer:

Navn:	Johnny Ryden Bertel
Cpr-nr.:	261263-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	30.11.2005-384330-84
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	588.000 DKK
Kreditor:	Johnny Ryden Bertel

Skanderborg Kommune
Plan, Teknik & Miljø, Byggeri, Landskab og Miljø

BBR-meddelelse
Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Skanderborg Kommune, Plan, Teknik & Miljø, Byggeri, Landskab og Miljø
Skanderborg Fælled 1, 8660 Skanderborg

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5661809
Udskriftsdato: 23.02.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: ejendom@skanderborg.dk.
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5661809
BBR-adresse: Granhøjen 182 (vejkode 0348), 8660 Skanderborg
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 746-19004

Oplysninger om grund

Adresse: Granhøjen 182, Vrold, 8660 Skanderborg

Grundens areal: 5310 m²
Matrikelnummer: 6cz, Ejerlavsnavn: Vrold, Skanderborg Jorder (ejerlavskode 2006660)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)
Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bemærkninger om grund

TILSLUTNINGSPLIGT TIL FJERNVARME

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (kode 120)
Opførelsesår: 1982
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Granhøjen 182, Vrold, 8660 Skanderborg
Matrikelnummer: 6cz, Ejerlavsnavn: Vrold, Skanderborg Jorder (ejerlavskode 2006660)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	161 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	178 m²
Kælderens areal:	0 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m²
Tagetagens areal:	0 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	178 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

Samlet andet areal:	17 m²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m²
heraf Areal af indbygget udestue:	17 m²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m²
heraf Øvrige arealer:	0 m²

Enheder tilknyttet Bygning 2

Enhed: Granhøjen 184

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	64 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	64 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2

Enhed: Granhøjen 186

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	97 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	97 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	4

Bygning 3

Bygningens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Opførelsesår: 1983	Antal helårsboliger med køkken: 2
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret	Antal helårsboliger uden køkken: 0
Antal etager: 1	

Beliggenhed

Adresse: Granhøjen 188, Vrold, 8660 Skanderborg

Matrikelnummer: 6cz, Ejerlavsnavn: Vrold, Skanderborg Jorder (ejerlavskode 2006660)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	194 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	0 m²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	221 m²
Kælderens areal:	0 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m²
Tagetagens areal:	0 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	221 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

Samlet andet areal:	27 m²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m²
heraf Areal af indbygget udestue:	27 m²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m²
heraf Øvrige arealer:	0 m²

Bemærkninger om bygning

27 M2 UDESTUE(R) 188 OG 190.

Enheder tilknyttet Bygning 3

Enhed: Granhøjen 188

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	97 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	97 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	4

Enhed: Granhøjen 190

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	97 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	97 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3

Bygning 4

Bygningens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Opførelsesår: 1983		Antal helårsboliger med køkken:	2
Om-/tilbygningsår: 1994		Antal helårsboliger uden køkken:	0
Antal etager: 1			

Beliggenhed

Adresse: Granhøjen 192, Vrold, 8660 Skanderborg

Matrikelnummer: 6cz, Ejerlavsnavn: Vrold, Skanderborg Jorder (ejerlavskode 2006660)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tegl (kode 5)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

●	Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
●	Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
✱	Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

▬	Ejendom
▬	Matrikelskel
▭	Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjenings-løsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmningsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmningsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmningsmiddel.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toiletkummer (wc'er), der er i en bolig.

Registrering i BBR

I BBR registreres oplysninger om grunde, bygninger, enheder og tekniske anlæg:

Grund

Grunden er et sammenhængende stykke jord og er normalt det samme som en matrikel. Nogle grunde kan dog bestå af flere matrikler. Større ejendomme, fx landbrugsejendomme, kan bestå af flere grunde. På grunden registreres oplysninger om fx vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. På bygningen registreres fx oplysninger om bygningens anvendelse, opførelsesår, varmeinstallation, arealer samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Enhed

En enhed er betegnelsen for fx en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller et erhvervslejemål. En enhed ligger inde i en bygning og har sin egen adresse. Enfamiliehuse har typisk én boligenhed, en etageejendom har en enhed for hver beboelseslejlighed og hvert erhvervslejemål. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal samt køkken-, toilet- og badeforhold.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg er fx olietanke, vindmøller, gyllebeholdere samt slanger til jordvarme og solcelleanlæg. Tekniske anlæg er som regel beliggende på en grund, men kan også være knyttet til en bygning.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.

Vedtægter for andelsboligforeningen

A/B Granhøjen



STANDARDVEDTÆGTER I NYBYGGERI
ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

November 2021

Indledning

ABF udarbejdede i 1979 sin første standardvedtægt for private andelsboligforeninger. Standardvedtægten er siden da blevet anvendt af mange andelsboligforeninger.

I takt med ændringer i lovgivningen og domspraksis er vedtægten blevet tilpasset.

Med denne version af standardvedtægten er der igen foretaget justeringer som følge af den nye praksis, der følger af de nye regler om pantsætning af andelsboliger. Ligeledes er der indsat nye flertalsbestemmelser på en generalforsamling som følge af den lange række af nye finansieringsformer/lånetyper, som det finansielle marked i dag tilbyder de private andelsboligforeninger.

ABF's standardvedtægt foreligger nu i 2 versioner: En for andelsboligforeninger i tæt/lav bebyggelse og én for andelsboligforeninger i etageejendomme. Vedtægten vil fortsat kunne bruges, hvad enten foreningen er selvstyrende eller har valgt en professionel administrator.

Ligesom hidtil er der til standardvedtægten en række alternative bestemmelser, som er anført bagest. Disse bestemmelser er udformet på punkter, hvor det har vist sig, at foreningerne følger forskellige grundmodeller, og hvor det derfor kan være hensigtsmæssigt at have en gennemarbejdet formulering, hvad enten man vælger den ene eller anden grundmodel.

De udarbejdede vedtægter er vejledende for andelsboligforeningen. De gælder ikke uden videre, men skal først besluttes på en generalforsamling. Bestemmelserne kan bruges som inspiration for den enkelte forening, og vælger en andelsboligforening helt eller delvis at bruge reglerne i de nye standardvedtægter, bør foreningen naturligvis gennemgå bestemmelserne grundigt med henblik på eventuelle ændringer, således at vedtægterne er i overensstemmelse med de særlige forhold, der kan være i den enkelte andelsboligforening.

København, maj

§ 1

Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen A/B Granhøjen

(1.2) Foreningens hjemsted er i Skanderborg kommune.

§ 2

Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 6 c z, beliggende Vrold Skanderborg

§ 3

Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4

Indskud

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr. **93.000** for boligtype A.
Kr. **72.000** for boligtype B.

(4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

Stk. 1 Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr. 93.000 for boligtype A (97 m2) // Indskud 93.000 x andelskronen 13,9898 = 1.304.214

Kr. 72.000 for boligtype B (72 m2) // Indskud 72.000 x andelskronen 13,9898 = 1.009.714

§ 5

Hæftelse

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

(5.2) 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 håndpant 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.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

(2)Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. . 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.

(6.4) 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

Boligaftale

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

Boligafgift

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

(8.3) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje

(8.4) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

(85) På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger fem % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt ti % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

(8.6) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 9

Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde, køleskab, komfur og emhætte. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10

Forandringer

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.

(10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner, bygningsrelementet og andre offentlige forskrifter.

(10.4) En andelshaver kan, under iagttagelse af §10, isætte det af bestyrelsen godkendte antal ovenlysvinduer i tagkonstruktionen. Udgiften hertil, ansvaret for udførslen, indhentelse af tilladelser mv. påhviler i et hvert henseende kun den enkelte andelshaver. Ovenlysvinduer anses for en forbedring af boligen, og afskrives som døre/vinduer.

(10.5) En andelshaver kan, under iagttagelse af §10, udtage og blænde fordør med antracitgrå ivarplank. Her kan, hvis ønskes, isættes vindue, efter andelens forskrifter for disse.

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

§ 11

Fremleje.

(11.1) En andelshaver kan fremleje sin bolig til tredjemand. Det påhviler Andelshaveren/udlejer at Andelsforeningens vedtægter og lejelovens bestemmelser ubetinget følges.

(11.2) Andelshaveren hæfter ved udlejning af boligen for enhver økonomisk forpligtigelse i forhold til Andelsforeningen.

(11.3) Andelsforeningen kan på intet tidspunkt gøres juridisk ansvarlig for udlejers dispositioner i forbindelse med udlejning af dennes bolig. Fejl i husleje, mangler ved udlejers udfærdigelse af lejekontrakt, udlejers misligholdelse af lejekontrakt, lejers misligholdelse af lejekontrakt påhviler alene Andelshaveren og lejer imellem.

(11.4) Andelsforeningens bestyrelse referer direkte til Andelshaveren. Enhver tvist vedrørende Andelsforeningens vedtægter afgøres af bestyrelsen, der er foreningens højeste myndighed. En afgørelse træffes ud fra Andelsforeningens vedtægter.

(11.5) Andelsforeningens bestyrelse kan ved andelshaverens, herunder også lejers, misligholdelse af Andelsforeningens vedtægter indstille denne til eksklusion jf. §21.

§ 12

Husorden

(12.1) **Husdyrhold** Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
Hver bolig har, som udgangspunkt, ret til, at have én hund eller kat, som ikke må virke forstyrrende eller på anden måde være generende for naboerne, ligeledes skal efterladenskaber fjernes.
Hvis andelshaver ønsker kæledyr nummer to, kan der gives dispensation til dette ved afstemning på generalforsamling.
Hunde må ikke være løsgående.
Skader på boligen forvoldt af husdyr, erstattes af husdyrets ejer.
Fuglevoliere i haverne er ikke tilladt.

(2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

(3) **Hegn og træværk** Alt ny opført træværk, hegn og lignende skal være malet i mørk grå/ antracit. Stolper må gerne være galvaniseret stål.

(4) **Biler og Parkering** Andelshavernes biler skal altid parkeres i egen carport, hvis denne er ledig, inden man tager gæsteparkeringspladserne i brug.

(5) **Ophold på fælles- og gangarealer.** Der skal være ro på disse arealer

Kl. 22.00 på hverdage

Kl. 24.00 i weekender

§ 13

Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel

efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, således at den tilbydes først til de indtegnede i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den adelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2 litra D.

C) Andre personer, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede, idet bestyrelsen eller fraflyttende andelshaver indkalder ansøgere ved annoncering i dagspressen. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen og ansøgerens husstand og på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Omkostningerne ved annonceringen afholdes af den fraflyttende andelshaver.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Foreningens interesseliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

§ 14

Pris

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

C) "Den fraflyttende andelshaver kan ikke beregne sig noget vederlag for forbedring og beplantning mv. af det til boligen knyttede haveareal". Der kan dog beregnes et beløb for fliser og hegn med fradrag for slitage.

D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

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

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er

fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

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

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

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

§ 15

Fremgangsmåde

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/ eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb på 1500 kr. til dækning af udgifter i forbindelse med salg af andel. Sam at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt og senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til

og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 35, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Garanti for lån

(16.1)I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

(16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Ubenyttede boliger

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18

Dødsfald

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/ registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerete partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

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

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 1416 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de

efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 36 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

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

§ 19

Samlivsophævelse

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registreret partner være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registreret partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 1416 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registreret partners overtagelse gennem ægtefællieskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 36 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/ registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

Opsigelse

(20.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 19 om overførsel af andelen.

§ 21

Eksklusion

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

(3) Nødvendig professionel bistand (advokat) i forbindelse med salg af andel, betales af sælger.

§ 22

Ledige boliger

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

§ 23

Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1) Valg af dirigent.

2) Bestyrelsens beretning.

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

4) Forslag

5) Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

6) Valg til bestyrelsen for 2 år
Valg af suppleanter for 2 år

7) Valg af revisor for 1 år
8) Valg af 2 kritiske revisorer for 1 år

9) Eventuelt.

(3)Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

Indkaldelse m.v.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes 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.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, 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.

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes

adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

Flertal

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, 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 nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 2/3 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26

Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

Bestyrelse

(27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 28

Bestyrelses-medlemmer

(28.1)Bestyrelsen består af en formand , kasserer og sekretær
øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formanden og kassereren vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.

Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

Møder

(29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Tegningsret

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.3A) Såfremt netbank haves, kan én af de i bestyrelsen valgte personer alene varetage posteringer, herunder ind- og udbetalinger, i andelsforeningens interesse. Kontoudtog vedlægges som bilag med henblik på dokumentation for revisionen. Kontoudtogene gennemgås og godkendes af bestyrelsen på lige fod med gennemgang og godkendelse af andelsforeningens kassebeholdning.

(4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste(periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

(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 årsregnskabet.

Regnskab

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er (regnskabsår).

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

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

§ 33

Revision

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

(34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

Opløsning

(35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

(33.2) Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen blandt andelshaverne en kritisk revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den kritiske revisor.

Således vedtaget på foreningens bestyrelsemøde den 05.10.2021og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 20.05.2021 .

I bestyrelsen:

Søren Loft
Formand

Else Poulsen
Kasserer

Rikke Buch Nielsen
Sekretær

Generalforsamling A/b Granhøjen 182-206

3/4 2025 kl. 17.00

Sct. Georgsgården , Georgs garage

Plantagevej 7, 8660 Skanderborg

Referat

Tilstede

Thilde Westesen, formand
Tinna Christensen, kasserer
Rikke Nielsen, sekretær
Anders Resting
Michael Frank
Dorthe Frank
Helle Madsen
Anni Agerschou
Nicolai Selbo
Søren Loft
Simon Bredgaard
Else Poulsen
Lis mærsk
Fraværende:
June Emdal
Johnny Bertel

1. Fremlæggelse af lånetyper, Vivi fra Nordea
2. Valg af dirigent, Michael er valgt
3. Godkendelse af indkaldelse, indkaldelse er godkendt
4. Årsberetning, Thilde
5. Gennemgang af regnskab, Thilde. Regnskab godkendt
6. Afstemning om lånetype, lånetype 1 får 2 stemmer, lånetype 2 får 9 stemmer og 2 stemmer blankt. Vi går derfor videre med lånetype 2, et fastforrentet lån
7. Vedligeholdelseskonto,Thilde fremlægger at forslag om at vi laver en vedligeholdelseskonto til fremtidige udgifter. Det vedtages at vi henstiller 20,000 om året, hvilket giver en huslejestigning på 129 kr på måneden pr. husstand.
8. Info om nye tage, Haugaard totalbyg påbegynder udførelse af nye tage i maj, og starter nr 204 og 206. De placerer en container på parkeringspladsen, og Thilde sørger for at få Få tegnet en lovpligtig all risk forsikring.

Penneo dokumentnøgle: P55HO-R9GST-Q99IB-IV1AZ-1L4NQ-425MS

9. Info om renovering af fuger, Thilde har haft kontakt med to murere. Murermester Jørgen Jørgensen mente, at der var steder der skulle udbedres, men er desværre ikke vendt tilbage med et tilbud
10. Info om tvangssalg. Vi har,
11. jævnfør regnskab, et udestående med en andelshaver i forhold til boligafgift. Der er derfor sat gang i et tvangssalg hvilket vil give en del arbejde til den nye bestyrelse.
12. Gadelygte, Tinna har indhentet to tilbud på nye lampehoveder til fællesarealer. Der stemmes enstemmigt for at vi tager tilbuddet fra stilling køl og el. Tinna tager kontakt og sætter gang i processen.
13. Valg af revisor, Thilde advision er valgt
14. Valg af kritisk revisor, Thilde Lis er valgt
15. Valg af ny bestyrelse

Dorthe, Anni, Helle og Simon er valgt
Valg af ny kasserer, Tinna er ikke på genvalg
Ny kasserer er Simon Bredgård
Valg af ny formand, Thilde er ikke på genvalg
Ny formand er Dorthe Frank
Valg af ny sekretær, Rikke er ikke på genvalg
Ny sekretær er Anni Agerschou
Suppleanter er Else Poulsen og og Helle Madsen.

14. Vedligeholdelsesudvalg, Dorthe foreslår at der nedsættes et vedligeholdelsesudvalg der holder opsyn med ude-områder og ud fra dette planlægger arbejdsdage. Dette vedtages og Lis, Anni og Dorthe melder sig til dette.
15. Arbejdsdage, Dorthe foreslår at der er tre årlige arbejdsdage. Forår, sommer og efterår, og at man uden vederlag kan udelade at møde op til den ene. Derudover kan man, hvis man ikke kan møde op bede vedligeholdelsesudvalget om en opgave, og derved også undgå vederlag.
16. Gaver, Dorthe foreslår at vi sløjfer gaver. Det vedtages ved afstemning at vi fortsætter med dette.
17. Løn, Dorthe og Lis foreslår at bestyrelse og andre poster i foreningen bliver frivilligt og dermed uden bonus. Dette vedtages.
18. Trekanten, Dorthe foreslår at vi bruger nogle penge på de fællesarealer og har billeder med af en pergola
19. Grønne arealer, Dorthe foreslår at vi alle får ansvarsområder. Dette vedtages og følgende ansvarsområder er uddelt:

Græs, Michael og Anders
Gasbrænding Tinna frabeder sig græsbrænding ved hendes andelen Lis og Nicolai
Bede/krukker, Dorthe og Anni
Skralderum/ fællesrum, Tinna og Rikke
Feje / ukrudt på stier, Helle, June og Donse

Penneo dokumentnøgle: P55HO-R9GST-Q99IB-IV1AZ-1L4NQ-425MS

19b. Udvidelse af have, Anni påpeger at hendes forslag omhandlende dette blev beklageligt behandlet ved sidste generalforsamling. Anni kræver at hun får det der tilkommer hende, og mener ikke at dette skal til afstemning.
20. Tilskud til arrangementer, Thilde og Tinna foreslår at tilskud til arrangementer sløjfes og at der her bliver egenbetaling. Dette gælder ikke generalforsamling. Dette vedtages.
21. Eventuelt. Thilde takker for godt samarbejde med den afgående bestyrelse og opfordrer til det gode naboskab.

Penneo dokumentnøgle: P55HO-R9GST-Q99IB-IV1AZ-1L4NQ-425MS

PENNEO

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

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

Michael Frank
Dirigent
Serienummer: 57ec6f43-9e9a-4783-ab91-96f65c8c9af9
IP: 94.231.xxx.xxx
2025-06-03 08:29:39 UTC

Mit ID

Thilde Resting Westesen
Bestyrelsesformand
På vegne af: ABF Granhøjen
Serienummer: 9ea48a69-66d3-4c24-b723-b86e78075afb
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-06-03 08:37:54 UTC

Mit ID

Tinna Majlund Christensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: ABF Granhøjen
Serienummer: 69499ffd-b239-4c54-bd74-24eea08819e4
IP: 185.45.xxx.xxx
2025-06-03 08:51:47 UTC

Mit ID

Rikke Buch Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: ABF Granhøjen
Serienummer: 5b7fc812-fe42-4823-b911-6cd54f78d3f4
IP: 85.191.xxx.xxx
2025-06-03 18:18:51 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: P55HO-R9GST-Q99IB-IV1AZ-1L4NQ-425MS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Dronning Sophies Allé 7D
8660 Skanderborg
Tlf. 87 93 00 99
CVR-nr. 37 55 70 64
www.advosion.dk

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

ANDELSBOLIGFORENINGEN GRANHØJEN

CVR-NR 16 39 29 95

ÅRSRAPPORT FOR 2024

(40. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 3. april 2025

_____

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens årsberetning	3
Påtegning og erklæringer	
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 7
Årsregnskab 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse 2024	11
Balance 31. december 2024	12 – 13
Noter	14 – 18

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Granhøjen Granhøjen 198 8660 Skanderborg Stiftet 1. januar 1983 Opført 1983 13 andelsboliger 1.107 samlet antal m2 Vrold, Skanderborg jorder 6cz
CVR-NR	16 39 29 95
Bestyrelse	Thilde Westesen, formand Rikke Buch Nielsen, sekretær Tinna Majlund Christensen, kasserer
Revision	ADVOSION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dronning Sophies Allé 7D 8660 Skanderborg Cvr-nr. 37 55 70 64
Pengeinstitut	Nordea Dagmar Centret 1 8660 Skanderborg

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Vrold, Skanderborg Jorder 6cz, beliggende Granhøjen 182, 8660 Skanderborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendom er vurderet forsvarligt. Ejendommen er vurderet til kostpris, der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat på niveau med regnskabsåret 2024. Der henvises til budgettet for 2025.

Resultatdisponering

Årets resultat udviser et underskud på kr. 28.838, der foreslås overført til næste år jf resultat-disponeringen på side 12.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for Andelsboligforeningen Granhøjen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 3. april 2025

Bestyrelsen:

Thilde Westesen Formand	Tinna Majlund Christensen Kasserer	Rikke Buch Nielsen Sekretær

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Granhøjen

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Granhøjen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregn- skabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skanderborg, den 3. april 2025

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
mne35388

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Granhøjen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboligloven, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelslovens § 6, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter
Boligafgift og indbetaling til fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse og indfrielse af lån (prioritetsgæld) samt renter af gæld til pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til andre reserver f.eks. til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld indregnes til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdi af andelsbeviser
Bestyrelsens forslag til værdi af beboernes andelsbeviser (Andelsværdien) fremgår af note 4. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Nøgleoplysninger
De i note 5 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, vedrørende oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

RESULTATOPGØRELSE

Note		2024	2023	Budget 2024 (ej revideret)
	Boligafgift	309.456	309.472	309.456
	Øvrige indtægter	0	500	0
	Indtægter i alt	**309.456**	**309.972**	**309.456**
	Ejendomsskatter	(57.884)	(56.309)	(58.000)
	Forsikringer	(17.479)	(17.518)	(17.400)
	Arbejdsskade, vicevært	(2.854)	(2.366)	(2.400)
	Vand, vandafgift og kloakafgift	(875)	(750)	(750)
	El	(6.428)	(17.137)	(35.000)
	Renovation	(43.957)	(40.052)	(40.000)
	Skadedyrsbekæmpelse	(880)	(778)	(700)
	Gartner / havearbejde	(1.884)	(2.296)	(5.000)
	Vinterbekæmpelse	(1.300)	(1.025)	(2.500)
	Vedligeholdelse, bygninger	(53.591)	(2.985)	(25.000)
	Vicevært	(5.250)	(8.670)	(10.000)
	Kontingent, grundejerforening	(1.000)	(1.000)	(2.000)
	Småanskaffelser	(7.546)	(8.643)	(0)
	Kontingent, ABF	(3.146)	(3.016)	(3.100)
	Ejendomsadministration	(19.761)	(19.186)	(20.000)
	Vedligeholdelsesplan	(20.125)	(0)	(0)
	Revisionshonorar	(19.625)	(18.750)	(18.750)
	Honorar bestyrelse og kørsel mv.	(18.000)	(24.000)	(24.000)
	Generalforsamling og gaver	(4.639)	(13.081)	(15.000)
	Bankgebyrer og Nets	(5.722)	(5.329)	(5.700)
	Udgifter i alt	**(291.948)**	**(242.891)**	**(285.300)**
	RESULTAT FØR RENTER MV.	**17.508**	**(125.630)**	**24.156**

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

RESULTATOPGØRELSE

Note		2024	2023	Budget 2024 (ej revideret)
	Renteudgifter, Nordea Kredit	(43.712)	(43.712)	(43.712)
	Amortiseret låneomkostninger, gebyr mv.	(2.634)	(2.634)	(2.634)
	Renter og afdrag i alt	**(46.346)**	**(46.346)**	**(46.346)**
	ÅRETS RESULTAT	**(28.838)**	**20.735**	**(22.190)**
	Resultatdisponering:			
	Overført til næste år	(28.838)	20.735	(22.190)
	Disponeret i alt	**(28.838)**	**20.735**	**(22.190)**

( ) betyder, at tallet er negativt eller skal fratrækkes.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

Note		2024	2023
1	Ejendom	6.500.946	6.500.946
	Materielle anlægsaktiver	**6.500.946**	**6.500.946**
	Periodisering, forudbetalt forsikring	2.897	2.993
	Andre tilgodehavender	5.000	5.000
	Mellemregning beboere	18.742	23.962
	Omsætningsaktiver i alt	**26.639**	**31.955**
	Likvide beholdninger	**149.616**	**171.590**
	AKTIVER I ALT	**6.677.201**	**6.704.492**

PASSIVER

2	**Egenkapital i alt**	**3.990.392**	**4.019.230**
	Prioritetsgæld	2.666.162	2.663.528
	Langfristet gæld i alt	**2.666.162**	**2.663.528**
	Revisionshonorar, afsat	19.000	19.775
	Kreditorer	1.647	1.959
	Kortfristet gæld i alt	**20.647**	**21.734**
	Gæld i alt	**2.686.809**	**2.685.262**
	PASSIVER I ALT	**6.677.201**	**6.704.492**

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Beregning af andelsværdi

5 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

NOTER

1. Grunde og bygninger	2024	2023
Byggesum	6.500.946	6.500.946
	6.500.946	**6.500.946**
Seneste offentlige ejendomsvurdering	12.700.000	12.700.000
Nettoprisindeksering nov. 2020 (103,6) til okt. 2024 (119,9)	2.070.100	0
Samlet ejendomsvurdering	14.770.100	12.700.000

2. Egenkapital		
Andelskapital	1.125.000	1.125.000
Overført resultat	(2.098.038)	(2.069.200)
Akkumulerede betalte afdrag på lån, netto	4.963.430	4.963.430
	3.990.392	**4.019.230**

3. Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og finansielle kontrakter

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nominelt kr. 2.732.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 6.500.946.

Der er pantsatte andelsbeviser i foreningen.

4. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b (valuarvurdering).

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdt valuarvurdering er indhentet den 29. maj 2018 af EDC Skanderborg. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 18.125.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 5,0 pct. inkl. inflation.

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

NOTER

	2024
Foreningens egenkapital	3.990.392
Regulering af ejendom til valuarvurdering	11.624.054
Regulering af gæld til kursværdi	577.818
Egenkapital boliger 31/12 2024	**16.192.264**

	Oprindeligt indskud Andelsbolig	Antal Andelsboliger	Oprindeligt indskud i alt	Værdi af Andelsbevis 31/12 2024 pr. andel
Andelsbevis	72.000	4	288.000	4.145.220
Andelsbevis	93.000	9	837.000	12.047.044
		13	**1.125.000**	**16.192.264**

Andelsværdien pr. oprindeligt indskudt krone udgør: 16.192.264 / 1.125.000= **14,3931**

Andele med indskud kr. 72.000 x andelskrone 14,3931	**1.036.305**
Andele med indskud kr. 93.000 x andelskrone 14,3931	**1.338.560**

Andelskronen var i 2023: **14,5133**

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

NOTER

5

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		2024		2023	2022
		Antal	**BBR Areal m²**	**BBR Areal m²**	**BBR Areal m²**
B1	Andelsboliger	13	1.107	1.107	1.107
B2	Erhvervsandele	-	-	-	-
B3	Bolig lejemål	-	-	-	-
B4	Erhvervslejemål	-	-	-	-
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	-	-	-	-
B6	**I alt**	13	1.107	1.107	1.107

		Boligernes areal (BBR)	**Boligernes areal (anden**	**Det oprindelige indskud**	**Andet**
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Både fordeling efter oprindelig indskud og ligelig fordeling alt efter omkostningstype			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommes opførelsesår	1983

		Ja	**Nej**
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, dog ved pantesikret gæld godkendt på en generalforsamling hæfter andelshaverne personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

		Anskaffelsesprisen	**Valuarvurdering**	**Offentlig vurdering**
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien.		X	

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

NOTER

5

		Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Gns. kr. pr. m^2
F2	Ejendommenværdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.125.000	16.373
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien	0

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

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. andels-m^2 pr. år
H1	Boligafgift	280
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Gns. kr. pr. andels-m^2	Gns. kr. pr. andels-m^2	Gns. kr. pr. andels-m^2
		2024	2023	2022
J	Årets overskud (før afdrag)	-26	19	-156

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

NOTER

5

Byggeteknik og vedligeholdelse

		Gns. kr. pr. andels-m^2
K1	Andelsværdi	14.627
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.268
K3	**Teknisk andelsværdi (K1 + K2)**	16.895

		Gns. kr. pr. M2	Gns. kr. pr. M2	Gns. kr. pr. M2
		2024	**2023**	**2022**
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	3	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse i alt**	48	3	47

Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	59%

Afdrag

		2024	2023	2022
R	Årets afdrag pr. andels-m^2	0	0	0

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Thilde Westesen

Navn returneret af MitId: Thilde Resting Westesen
Bestyrelsesformand
ID: 9ea48a69-66d3-4c24-b723-b86e78075afb
IP-adresse: 87.49.42.192:38943
Dato for underskrift: 08-04-2025 07:56:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Rikke Buch Nielsen

Navn returneret af MitId: Rikke Buch Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5b7fc812-fe42-4823-b911-6cd54f78d3f4
IP-adresse: 85.191.41.33:9480
Dato for underskrift: 08-04-2025 17:29:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Tinna Majlund Christensen

Navn returneret af MitId: Tinna Majlund Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 69499ffd-b239-4c54-bd74-24eea08819e4
IP-adresse: 130.225.21.25:31352
Dato for underskrift: 08-04-2025 08:13:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Michael Rathleff Algren

Navn returneret af MitId: Michael Rathleff Algren
Revisor
På vegne af ADVOSION, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1
IP-adresse: 87.104.85.70:27239
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 09-04-2025 23:04:19 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Michael Frank

Navn returneret af MitId: Michael Frank
Dirigent
ID: b51341a4-ef47-4aad-9d5c-d3140473968c
IP-adresse: 77.241.174.30:45119
Dato for underskrift: 10-04-2025 11:04:51 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: ec6010jPYJs252474629

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

Saldo specifikation

Finansenhed	: 30210 - 30210
Konto	: 0 - 59999
Dato	: 01-01-2024 - 31-12-2024
Adm. Periode	: -
Kontogrupper	: Regnskab
Finansenhedstype	:
Opdel sumenheder	: Nej
Sorter efter konto	: Nej
Udskriv nulsaldi	: Nej
Udskriv kontolinjer	: Ja
Udskriv manglende konti	: Nej
Udskriv konti medregnet flere gange	: Nej
Generelt filter	:
Kolonne1	: Budget per. 01-01-2025 31-12-2025
	: Budget 2025
	: 01-01-2025 31-12-2025
Kolonne2	: Budget per. 01-01-2024 31-12-2024
	: Budget 2024
	: 01-01-2024 31-12-2024
Kolonne3	: Real.per. 01-01-2024 31-12-2024
	: 01-01-2024 31-12-2024

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Budget per. 01-01-2025 31-12-2025	Budget per. 01-01-2024 31-12-2024	Real.per. 01-01-2024 31-12-2024
30210		Granhøjen 182-206				
30210		Resultatopgørelse				
30210		Indtægter				
30210		Indtægter, andelsboligforeninger				
30210	11310	Boligafgift, opkrævet	Dr	-309.480,00	-309.456,00	-309.456,00
30210		Indtægter, andelsboligforeninger i alt		-309.480,00	-309.456,00	-309.456,00
30210		Indtægter i alt		-309.480,00	-309.456,00	-309.456,00
30210		Udgifter				
30210		Driftsudgifter				
30210	13010	Ejendomsskatter	Dr	60.000,00	58.000,00	57.884,42
30210	13030	Vand, vandafgift og kloakafgift	Dr	900,00	750,00	875,00
30210	13040	Renovation	Dr	45.000,00	40.000,00	43.957,49
30210	13060	Skadedyrsbekæmpelse (Ejendomsskattebille	Dr	500,00	700,00	680,82
30210	13090	Elforbrug	Dr	10.000,00	35.000,00	6.428,34
30210	13100	Ejendomsforsikring	Dr	22.000,00	17.400,00	17.478,63
30210	13130	Kontingenter	Dr	3.200,00	3.100,00	3.146,00
30210	13135	Fællesudgifter til ejerforening/gårdlaug	Dr	2.000,00	2.000,00	1.000,00
30210		Driftsudgifter i alt		143.600,00	156.950,00	131.450,70
30210		Renholdelse				
30210	14010	Vicevært: Arbejde udført	Dr	8.000,00	10.000,00	5.250,00
30210	14035	Arbejdsskadeforsikring vicevært	Dr	3.000,00	2.400,00	2.854,18
30210	14150	Haveanlæg	Dr	4.000,00	5.000,00	1.883,90
30210	14170	Vinterbekæmpelse	Dr	4.000,00	2.500,00	1.300,00
30210		Renholdelse i alt		19.000,00	19.900,00	11.288,08

Saldo specifikation

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Budget per. 01-01-2025 31-12-2025	Budget per. 01-01-2024 31-12-2024	Real.per. 01-01-2024 31-12-2024
30210		Udvendig vedligeholdelse				
30210	15020	Maler	Dr	0,00	0,00	8.963,08
30210	15040	Tømrer	Dr	0,00	0,00	41.700,00
30210	15060	Elektriker	Dr	0,00	0,00	2.927,69
30210	15115	Diverse småanskaffelser	Dr	0,00	0,00	7.545,75
30210	15170	Skadedyrsbekæmpelse	Dr	0,00	0,00	199,00
30210	15189	EJENDOMMENS LØBENDE DRIFT (KUN BUDGET)	Dr	25.000,00	25.000,00	0,00
30210		Udvendig vedligeholdelse i alt		25.000,00	25.000,00	61.335,52
30210		Øvrige udgifter				
30210		Reklame og repræsentation				
30210	41230	Repræsentation, gaver og blomster	Dr	2.000,00	2.500,00	1.075,00
30210		Reklame og repræsentation i alt		2.000,00	2.500,00	1.075,00
30210		Kontorhold				
30210	43060	Porto	Dr	0,00	0,00	75,00
30210	43130	Generalforsamlinger og møder	Dr	5.000,00	12.500,00	3.564,40
30210	43305	Bestyrelseshonorar	Dr	18.000,00	24.000,00	18.000,00
30210	43310	Administrationshonorar	Dr	21.000,00	20.000,00	19.761,60
30210	43320	Revision	Dr	20.000,00	18.750,00	19.625,00
30210	43360	Rådgiverhonorar	Dr	0,00	0,00	20.125,00
30210	43370	Bankomkostninger	Dr	2.000,00	2.500,00	1.676,25
30210	43376	Gebyrer, Nets	Dr	4.000,00	3.200,00	3.971,23
30210		Kontorhold i alt		70.000,00	80.950,00	86.798,48
30210		Øvrige udgifter i alt		72.000,00	83.450,00	87.873,48
30210		Udgifter i alt		259.600,00	285.300,00	291.947,78
30210		Resultat før afskrivning og renter i alt		-49.880,00	-24.156,00	-17.508,22
30210		Resultat før renter i alt		-49.880,00	-24.156,00	-17.508,22
30210		Renter				
30210		Renteudgifter				
30210	51020	Låneomkostninger	Dr	2.700,00	2.634,00	2.634,00
30210	51410	Renteudgifter, prioritetslån	Dr	44.000,00	43.712,00	43.712,00
30210		Renteudgifter i alt		46.700,00	46.346,00	46.346,00
30210		Renter i alt		46.700,00	46.346,00	46.346,00
30210		Resultat af ordinær drift før skat i alt		-3.180,00	22.190,00	28.837,78
30210		Resultat af ordinær drift i alt		-3.180,00	22.190,00	28.837,78
30210		Ekstraordinære poster				
30210	59999	Årets resultat	Dr	0,00	0,00	-28.837,78
30210		Ekstraordinære poster i alt		0,00	0,00	-28.837,78

Saldo specifikation

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Budget per. 01-01-2025 31-12-2025	Budget per. 01-01-2024 31-12-2024	Real.per. 01-01-2024 31-12-2024
30210		Netto resultat		-3.180,00	22.190,00	0,00
30210		Rapport i alt		-3.180,00	22.190,00	0,00

Gitte Groos

Fra: NB-Inkasso <NB-inkasso@nordea.dk>
Sendt: 10. marts 2026 11:09
Til: Gitte Groos
Emne: FW: Vedr. Vores j.nr. 33860 - Tvangsauktion over andelsbolig Granhøjen 188, Vrold, 8660 Skanderborg - Johnny Ryden Bertel/ Nordea ref 4215714239

Tvangsauktion over andelsbolig
beliggende Granhøjen 188, Vrold, 8660 Skanderborg
tilhørende Johnny Ryden Bertel

Under henvisning til mail af 05-03-2026 har jeg noteret, at der er berammet tvangsauktion den 24-04-2026 over ovennævnte ejendom.

Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finlands tilgodehavende kan pr. auktionsdagen opgøres til:

EJERPANTEBREV/Andelsboliglån:
Hæftelse nr.: 1

Kontonr. 6897115563/Hovedstol	496.925,49	kr.
+renter til auktionsdagen	1.511,68	kr.
Tilgodehavende i alt pr. auktionsdagen	498.437,17	kr.

Hæftelsen kræves indfriet. Vi forbeholder os ret til renter indtil indfrielsestidspunktet.

Fremadrettet bedes alle henvendelser vedrørende dette pant rettet til nb-inkasso@nordea.dk med ref. 4215714239
- herunder også gerne resultat af tvangsauktion dagen efter tvangsauktionen, hvis muligt.
Såfremt tvangsauktionen aflyses bedes dette meddelt os hurtigst muligt.

Auktionsvilkår og salgsopstilling imødeses.

Venlig hilsen

Louise Alkestrup

Nordea | Customer Recovery
Skriv til mig: Helgeshøj Allé 67, 2630 Tasstrup, Danmark
E-mail: louise.alkestrup.brondum@nordea.com
Web: nordea.dk

Confidential


188

