



A/B Gentofte Boligforening
Referat af ordinær generalforsamling 2018

Mandag 23. april 2018 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Gentofte Boligforening. Generalforsamlingen blev afholdt i Gentofte Kirke, Sognegården, Gentoftegade 21.

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 1.032,21 kr.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen lægger ikke op til en boligafgiftsstigning.
6. Forslag.
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 3, jf. **bilag 1**
 - B. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 7, stk. 4, jf. **bilag 1**
 - C. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 14, stk. 5, litra D, jf. **bilag 1**
 - D. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 3, jf. **bilag 1**
 - E. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 4, jf. **bilag 1**
 - F. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 5, jf. **bilag 1**
 - G. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 18, stk. 4, jf. **bilag 1**
 - H. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 21, stk. 1, litra G, jf. **bilag 1**
 - I. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 21, stk. 1, litra H, jf. **bilag 1**
 - J. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 21, stk. 1, litra I, jf. **bilag 1**
 - K. Alice Baunkjær stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 5, jf. **bilag 2**
 - L. Bestyrelsen ønsker foreningens accept til, at arbejde videre med muligheden for etablering af elevatortårne, herunder tilkøb af faglig rådgivning.
 - M. Altandrømmerne stiller forslag om tilladelse til opførelse af altaner, jf. **bilag 3**
 - N. Altandrømmerne stiller forslag om finansiering af altanprojekt via foreningen, jf. **bilag 3**
 - O. Såfremt forslag N forkastes stiller altandrømmerne forslag om at altanerne finansieres ved egenbetaling og at altanerne er en varig forbedring, jf. **bilag 3**
7. Valg.

Bestyrelsesformand Claus Astrup Sørensen er på valg - genopstiller. Formanden vælges for en 2 årig periode.

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen - Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år af gangen Per Bruun Andersen og Richard John Horton. Begge genopstiller.

Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller Redmark
8. Eventuelt.



Formanden bød velkommen til generalforsamlingen samt til advokat Caspar Schultz og ejendomsadministratorer Karin Nielsen fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter fik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Caspar Schultz som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelse, idet 37 andelshavere, heraf 7 fuldmagter ud af 45 mulige var repræsenteret.

Ad 2 Valg af referent

Bestyrelsen foreslog ejendomsadministrator Karin Nielsen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev fremlagt af formand Claus Astrup Sørensen og er vedlagt referatet.

Efter et par opklarende spørgsmål konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

Ad 4 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, og påpegede at der forelå en blank påtegning. Efter afdrag på prioritetsgælden og finansielle omkostninger var der et overskud på 290.466 kr.

Efter et par opklarende spørgsmål, satte dirigenten årsrapporten til godkendelse. Årsrapporten for 2017 blev enstemmigt godkendt.

Herefter gik dirigenten videre til punktet om fastsættelse af andelskronen, og spurgte forsamlingen om der var spørgsmål til bestyrelsens forslag om en ændret andelskrone på 1.032,21.

En andelshaver spurgte til størrelsen af foreningens reserver til værdiregulering var at betragte som stor eller lille. Dirigenten oplyste at foreningens reserver til værdiregulering var fornuftig afvejning til værdiregulering og vedligeholdelse. Der efterfulgte en kort debat for og imod at hæve andelskronen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til andelskronen, blev andelskronen på 1.032,21 kr. sat til afstemning og enstemmigt godkendt.



Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen lægger ikke op til en boligafgiftsstigning.

Dirigenten gennemgik i hovedtræk budgetforslaget for 2018 med uændret boligafgift og et samlet resultat efter afdrage på prioritetsgæld på 50.700 kr.

Bestyrelsen oplyste, at de havde indhentet et tilbud på linoleum, men ville indhente flere tilbud. Bestyrelsen præciserede, at det var hovedtrapperne, der var budgetteret med. Det blev bemærket, at i forhold til tidligere år fremviste budget 2018 en mere detaljeret opsplitning af vedligeholdelsesposterne med en note.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til budgettet sat dirigenten det til afstemning. Budget 2018 blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 Forslag

A. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 3, jf. bilag 1

Bestyrelsen motiverer forslaget, der primært handlede om at omskrive vedtægtens ordlyd til et mere forståeligt sprog, således vedtægten blev nemmere for bestyrelsen at arbejde med.

Da der ikke var spørgsmål til forslaget satte dirigenten det til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 36 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.

B. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 7, stk. 4, jf. bilag 1

Da der ikke var spørgsmål til forslaget satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 36 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.

C. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 14, stk. 5, litra D, jf. bilag 1

Bestyrelsen motiverede forslaget, og oplyste at ændringen i vedtægten medførte at vedtægten nu ville følge den praksis, der anvendes i foreningen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 36 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.

-o0o-

En andelshaver havde tiltrådt forsamlingen. Der var herefter 37 andelshavere repræsenteret.

-o0o-

D. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 3, jf. bilag 1

Bestyrelsen motiverede forslaget, og oplyste at ændringen i vedtægten var med henblik på at optimere foreningens vedtægt således at der ville være klarer retningslinjer for erhvervsandelshavere.



Enkelte spørgsmål blev besvaret behørigt. Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget satte dirigenten det til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 37 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.

E. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 4, jf. bilag 1

Forslaget gav ikke anledning til spørgsmål eller bemærkninger og blev sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 37 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.

F/K. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 5, jf. bilag 1 – Samme forslag som K.

Forslag F og K blev behandlet sammen, da de havde samme indhold.

Forslagsstilleren motiverede indledningsvis sit forslag. Bestyrelsen supplerede ved at oplyse at det var for at bestyrelsen havde nogle retningslinjer at arbejde ud fra i forhold til tidligere.

Der var en kort debat for og imod om hvorvidt det begrænsede de øvrige erhvervsdrivende.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget satte dirigenten det til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 32 stemmer for, 2 imod og 3 undlod at stemme.

G. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 18, stk. 4, jf. bilag 1

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste at ændringen var stillet for at lette vejen for andre andelshavere, der i forbindelse med salg kunne ende lignende situation.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget satte dirigenten det til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 37 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.

H. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 21, stk. 1, litra G, jf. bilag 1

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste at tilføjelsen til vedtægten var for at kunne håndhæve de øvrige regler i vedtægten.

Det blev præciseret, at ved eksklusion er det bestyrelsen der gennemfører eksklusionen og håndterer det praktiske, herunder at sælge andelen. Salgsprovenuet tilfalder den ekskluderede andelshaver. Adspurgt blev det bekræftet, at det ville være muligt at gøre brug af ejendomsmægler.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev forslaget bragt til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 37 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.

I. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 21, stk. 1, litra H, jf. bilag 1

Der var ikke ingen spørgsmål til forslaget. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 37 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.



- J. Bestyrelsen stiller forslag om ny vedtægt § 21, stk. 1, litra I, jf. bilag 1**
Forslaget blev sat til afstemning, da der hverken forelå spørgsmål eller bemærkninger. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 37 stemmer for, 0 imod og ingen undlod at stemme.
- K. Alice Baunkjær stiller forslag om ny vedtægt § 17, stk. 5, jf. bilag 2**
Forslaget var behandlet under forslag F.

- L. Bestyrelsen ønsker foreningens accept til, at arbejde videre med muligheden for etablering af elevatortårne, herunder tilkøb af faglig rådgivning.**
Bestyrelsen motiverede forslaget, idet bestyrelsen ønskede at præsentere tankerne bag forslaget og opnå generalforsamlingen godkendelse til at bruge tid og penge på at undersøge mulighederne for etablering af elevatortårne. Bestyrelsen oplyste, at det ville være muligt at opnå tilsagn fra Gentofte Kommune om mulig kommunal støtte. Endelig oplyste bestyrelsen, at baseret på nuværende prisoverslag og uden tilskud fra kommunen estimerede bestyrelsen at etablering af elevatortårne ville koste andelshaverne 500 kr. pr. måned pr. andelshaver.

Bestyrelsen oplyste at det endelige projekt ville blive fremlagt af afstemning på en generalforsamling.

Der var overvejende flertal for at bestyrelsen arbejde videre med projektet.

- M. Altandrømmerne stiller forslag om tilladelse til opførelse af altaner, jf. bilag 3**
N. Altandrømmerne stiller forslag om finansiering af altanprojekt via foreningen, jf. bilag 3
O. Såfremt forslag N forkastes stiller altandrømmerne forslag om at altanerne finansieres ved egenbetaling og at altanerne er en varig forbedring, jf. bilag 3

Dirigenten oplyste at det fremsendt forslag fra altandrømmerne ikke var tilstrækkelig informativt til at der kunne stemme om det.

Altandrømmerne vedkendte sig at forslaget var mangelfuldt og trak forslag M-O.

Altandrømmerne ønskede generalforsamlingen tilkendegivelse til altanprojektet – og opfordrede til at der blev nedsat en altangruppe, der kunne arbejde videre med forslaget og udarbejde et projekt, der kunne stemmes om inkluderet økonomiske og juridiske konsekvenser.

Der var en bred tilslutning til at der blev nedsat en altangruppe med bl.a. Victor Gjerding Bechmann og Lasse Sommer Mikkelsen. Altangruppen anmodede de tilstedeværende om at stille spørgsmål, udtrykke bekymringer og fremkomme med forslag, der kunne indgå i projektet.



Ad 7 Valg

Bestyrelsesformand Claus Astrup Sørensen var på valg for en 2-årig periode. Claus Astrup Sørensen var villig til genvalg.

Der var ikke øvrige der stillede op til formandsposten og Claus Astrup Sørensen blev enstemmigt valg med applaus.

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen, der vælges for 1 år ad gangen. Per Bruun Andersen og Richard John Horton genopstiller begge og blev genvalg med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:	På valg:
Formand, Claus Astrup Sørensen	2020
Næstformand Michael Nyborg	2019
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Bøllund Jensen	2019
Suppleanter:	
Per Bruun Andersen	2019
Richard John Horton	2019

Valg af revisor.

Bestyrelsen indstillede Redmark, der blev enstemmigt valgt.

Ad 8 Eventuelt

- Personlige ejendel der opbevares på fællesarealer – trappeopgange, fællesgange i klæder samt lejerum, skal være mærkeret med navn/adresse. Og må kun henstå kortvarigt, idet fællesarealer også er brandveje som skal være farbare i tilfælde af brand.
- Der er kommet ny gyngende til mindre børn
- En andelshaver foreslog at nedlægge den grønne kompost boks. Den kompostansvarlige ville sørge for at kompostboksen blev fjernet.
- Bestyrelsen takkede de andelshavere, der havde hjulpet til i gården.
- Foreningen havde 100 år jubilæum i 2018 – flere andelshaver tilkendegav at de gerne ville deltage i festudvalget.



Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.30.

Referatet underskrives digitalt med NemID af dirigenten samt bestyrelsen.

ÅRSBERETNING 2017 til Gentofte Boligforening

Så er det blevet tid til årsberetningen for år 2017. Den nuværende bestyrelse (Claus, Michael, Lisbeth – Suppleanterne Richard og Per), havde sin første samling d. 15.maj 2017, siden da kan vi se tilbage på mange gode bestyrelses samlinger, møderne har været konstruktive og målrettede.

Selvom tempoet har været i top og opgaverne mange, har der også været tid til fine debatter og morskab undervejs, der har været god plads til både nuancer og holdninger for at nå i mål, vi synes det har været et rigtigt spændende år, vi kan med tilfredshed hakke mange opgaver af på vores 'To do liste'. På tegnebrættet er vi allerede optaget af nye projekter for boligforeningen, tiltag der vil involvere os alle og kan være med til at skabe gavn og glæde i foreningen ☺ .

Vi har afholdt b-møde hver måned siden vi mødtes første gang, med undtagelse af en sommer pause i juli 2017.

Der har været afholdt fælles arrangementer i gården, havedag og jule komsammen, dette fortsætter vi med fremover, vi vil glæde os til at se endnu flere andelshavere dukke op i tiden der kommer. Forhåbentligt ses vi allerede når vi igen skal sætte havemøbler ud i gården, så er det tid til at nyde vores dejlige gård miljø.

Gentofte Boligforening fik også i denne periode ny andelshaver, Morten Therkildsen overtog lejligheden Gentoftegade nr. 68 2tv, efter Gert og Ingrid som flyttede til en anden andel i foreningen beliggende Søgårdsvej nr. 3 st.th, vi siger hermed velkommen til foreningen og tillykke med flytning til anden andel.

Her er et udpluk af opgaver fra 'To do listen' der har optaget bestyrelsen i året der er gået:

Port området er blevet renoveret.

Affaldssortering er implementeret og i fuld gang.

Vaskekælderen Gentoftegade nr. 66 fremstår nu i tip top stand.

Vaskekælderen Gentoftegade nr. 68 kommer med i 2018 budget planen

Vandregnskabet er afsluttet og vandaflysning foregår efter en plan.

Initiativ Nabohjælp er præsenteret for foreningen.

Ny opgavefordeling i forbindelse med trappevask og sne rydning.

Foreningens Hjemmeside er nu en realitet.

For nogle andelshavere er vinduesudskiftningen i gang.

Vi fik nogle nye fine havemøbler til gården.

Græsplænen er oprettet.

Vore hoveddøre til opgangene er malede så de fremstår som 'nye'

Linoleum til vore opgange, et af de nye projekter på vores 2018 budget.

Elevator projektet, er stadig i sin 'indhentning af information

/planlægnings/fordybelses' fase.

Vedtægter er rettet til så disse fremstår mere entydige.

Udbedring af voldsom vandskade der ramte Søgårdsvej 3.
Pizza/Grill andelen, fik ny 'daglig leder', i form af 'Bagel koncept', efter kort tid blev butikken lukket, siden har der ingen aktivitet været i erhvervs delen. Sagen har givet bestyrelsen store udfordringer, vi er aktuelt OBS på sagen..

'To do listen' er et redskab i konstant bevægelse, afsluttede opgaver bliver erstattet af nye, bestyrelsen ser frem til at arbejde videre med de opgaver og udfordringer der måtte komme .

Vi vil gerne sige jer tak for jeres bidrag og deltagelse når vi kalder til samling i gården. Det er en stor glæde at se hvordan der bliver hjulpet til med diverse opgaver i gårdarealet og rundt omkring i 'huset', det vidner om godt naboskab og lysten til at hjælpe og gøre noget for andre, så vi har det godt i Gentofte Boligforening. Sidst vil vi gerne takke for de gentagne individuelle indsatser fra engagerede andelshavere, det er virkelig meget værdsat. Tak....

Med venlig hilsen

Bestyrelsen



VEDTÆGTER
for andelsboligforeningen
GENTOFTE BOLIGFORENING

20.06.2011

Indhold:

Side 3	Kap. 1 – Navn og hjemsted
Side 3	Kap. 2 – Formål
Side 3 – 4	Kap. 3 – Medlemmer
Side 4	Kap. 4 – Indskud
Side 4	Kap. 5 – Hæftelse
Side 5	Kap. 6 – Andel
Side 5 - 6	Kap. 7 – Boligafgift
Side 6	Kap. 8 – Vedligeholdelse
Side 7 - 8	Kap. 9 – Forandringer i lejemålet
Side 8	Kap. 10 – Fremleje og fremlån
Side 8 - 9	Kap. 11 – Garager og carporte
Side 9	Kap. 12 – Pulterrum
Side 9	Kap. 13 – Husorden
Side 9 - 11	Kap. 14 – Overdragelse af boliger
Side 11 - 12	Kap. 15 – Dødsfald
Side 12	Kap. 16 – Samlivsophævelse
Side 13	Kap. 17 – Overdragelse af forretninger
Side 13 - 14	Kap. 18 – Pris
Side 14 - 16	Kap. 19 – Fremgangsmåde
Side 16	Kap. 20 – Opsigelse
Side 16	Kap. 21 – Eksklusion
Side 17	Kap. 22 – Generalforsamling
Side 17 - 18	Kap. 23 – Indkaldelse m.v.
Side 18	Kap. 24 – Flertal
Side 19	Kap. 25 – Dirigent og referent
Side 19	Kap. 26 – Bestyrelse
Side 19 - 20	Kap. 27 – Bestyrelsesmedlemmer
Side 20	Kap. 28 – Bestyrelsens møder
Side 20	Kap. 29 – Tegningsret
Side 21	Kap. 30 – Administration
Side 21 - 22	Kap. 31 – Regnskab
Side 22	Kap. 32 – Revision
Side 22	Kap. 33 – Opløsning

§ 1

Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Gentofte Boligforening.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Gentofte Kommune.

§ 2

Formål

- (2.1) Gentofte Boligforening blev stiftet i 1918 som en privat andelsboligforening med det formål at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 28 k, Gentofte, nu beliggende Gentoftegade 66 – 70 / Søgårdsvej 1 – 3, 2820 Gentofte.

§ 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. Herudover personer samt juridiske personer, som med bestyrelsens godkendelse vil drive erhverv fra et forretningslokale i ejendommen

- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 19.

- (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse, for sig og sin husstand.
- Ved beboelse forstås, at der er bopælspligt. Det betyder, at andelshaveren skal tilmelde adressen ved folkeregistret og benytte boligen til helårsbeboelse, med fast ophold, for sig og sin husstand.
- (3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bo i boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende af mindre end 2 års varighed.
- (3.6) Ancienniteten i Gentofte Boligforening beregnes fra overtagelsesdagen af den nuværende bolig.
- (3.7) Udbedring af skader påført foreningens eller andre andelshaveres ejendom betales af den skadevoldende andelshaver.

§ 4

Indskud

- (4.1) Indskuddet udgør følgende beløb for de enkelte boliger og forretningslokaler :
(Se Årsrapportens Fordeling af andelsværdi)
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant til foreningen.

§ 5

Hæftelse

- (5.1) Andelshaveren hæfter alene med sit indskud for forpligtelser vedrørende foreningen jf. dog stk. 2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger, banker eller pengeinstitutter, der er optaget i forbindelse med stiftelsen og 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 foreningens formue, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

§ 6

Andel

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres oprindelige indskud.
- (6.2) Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution.
- (6.3) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.
- (6.4) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelsen af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter overdragelsen, 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.

§ 7

Boligafgift

- (7.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (7.2) Ved for sen betaling af boligafgift opkræves der et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- (7.3) Foretager foreningen vedligeholdelses – og / eller forbedringsarbejder, der udelukkende kommer enkelte andelshavere til gode, skal de hermed forbundne udgifter alene udredes af den / de pågældende andelshavere.

Arbejdet skal på forhånd aftales mellem parterne undtagen ved vandskade, nødværge og ved force majeure.

- (7.4) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses – og / eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre disse som fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde kan (i stedet for skal) generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbetøb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet.
- (7.5) Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding.

§ 8

Vedligeholdelse

- (8.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen / forretningslokalerne, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger, udskiftning af hoved- og bitrappedøre, altandøre og udvendig maling af vinduer og altandøre, En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- (8.2) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter vedtagelse på en generalforsamling er pålagt andelshaverne.
- (8.3) En andelshaver har desuden pligt til at få foretaget ethvert lovpligtigt eftersyn af installationer til el, gas og vand og på bestyrelsens forlangende fremlægge dokumentation herfor.
- (8.4) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere angiven frist.
- (8.5) Foreningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles el – og afløbsinstallationer, samtaleanlæg, garager og carporte, fællesvaskerier, depotrum, terrassedæk og det fælles gårdanlæg. Foreningens vedligeholdelsespligt omfatter også udskiftning af punkterede termoruder, for forretningernes vedkommende dog kun mod gårdsiden.

- (8.6) Bestyrelsen eller en af denne bemyndiget har ret til at få eller skaffe sig adgang til alle boliger og forretningslokaler, når forholdene kræver det f.eks. ifm. vandskade, nødværge og ved force majeure.
- (8.7) Vedtager generalforsamlingen at iværksætte vedligeholdelses- og / eller forbedringsarbejder på ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig byggearbejdernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til lejemålet efter forudgående skriftligt varsel.

§ 9

Forandringer i lejemålet

- (9.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage bygningsforandringer i lejemålet, forinden forandringen er skriftligt godkendt af bestyrelsen og forinden forandringen er anmeldt til og godkendt af Gentofte Kommune. Dette gælder bl.a. enhver ændring af afløbs – og vandinstallationer, udvidelse af toilet – og baderum, ændring af opvarmningsforholdene, fornyelse af gas installationer, udvidelse af el installationer, tilslutninger til eksisterende skorstene, nedrivning af skillerum samt mur - og væggennembrydninger.
- (9.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af lejemålets ydre, herunder facadeskiltning, opsætning af udvendige belysning og ændring af altaner, med mindre bestyrelsen og Gentofte Kommune inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig herunder ødelæggende for ejendommens arkitektoniske udtryk eller skønner, at forandringen vil stride mod andre andelshaveres interesser.
- (9.3) Forinden anmeldelse / ansøgning om byggetilladelse fremsendes af andelshaveren til Gentofte Kommune, skal udkast til anmeldelse / ansøgning om byggetilladelse forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er berettiget til at kræve yderligere oplysninger vedrørende de påtænkte forandringer som grundlag for behandling af ansøgningen. Når bestyrelsen har modtaget fyldestgørende oplysninger, skal bestyrelsen inden 14 dage herefter enten udstede fuldmagt til anmeldelsen / ansøgningen om byggetilladelse til Gentofte Kommune eller fremsende et begrundet afslag på anmodningen til andelshaveren.
- (9.4) Et byggearbejde må ikke påbegyndes før end andelshaveren har modtaget kvittering for anmeldelsen af byggearbejderne til Gentofte Kommune / byggetilladelse og videregivet kopi af denne til bestyrelsen.

- (9.5) Andelshaveren er ansvarlig for byggearbejdernes lovlige og kvalitetsmæssige udførelse, herunder anvendelse af autoriserede håndværkere.
- (9.6) Bestyrelsen eller en af denne bemyndiget er berettiget til at foretage kontrol af byggearbejderne.
- (9.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for kvaliteten og lovligheden af de udførte byggearbejder i lejemålet.

§ 10

Fremleje og fremlån.

- (10.1) En andelshaver må hverken fremleje eller fremlåne hele eller dele af sin bolig til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre andelshaveren er berettiget hertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (10.2) En boligandelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse, som kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste eller midlertidig forflyttelse for en begrænset periode på max. 2 år.
Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet.

Fremleje eller fremlån kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra foranstående bestemmelse.
- (10.3) Fremleje eller fremlån af enkelte værelser og forretningslokaler kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser,
- (10.4) Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftligt meddele både bestyrelsen og administrator sin nye midlertidige adresse og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt rettidigt til administrators kontor.

§ 11

Garager og carporte.

- (11.1) Foreningens 10 garager og 9 carporte udlejes kun til foreningens medlemmer. Boligandelshavere har fortrinsret. Flere lejemaal til samme andelshaver kan kun erhverves, såfremt lejemalet ikke på anden vis kan udlejes. Lejemål nr. 2 kan til enhver tid opsiges af bestyrelsen.
- (11.2) Udlejning af garager og carporte sker på særskilt lejekontrakt.
- (11.3) Lejen fastsættes af generalforsamlingen.
- (11.4) Bestyrelsen opretter og vedligeholder venteliste til garager og carporte. Optagelse på ventelisten sker på baggrund af en skriftlig ansøgning fra den enkelte andelshaver. Bestyrelsen kvitterer skriftligt for modtagelsen.

Tildeling sker med udgangspunkt i ansøgningsdatoen.

§ 12

Pulterrum.

- (12.1) Hver bolig har ret til et pulterrum.
- (12.2) Bestyrelsen anviser pulterrum i kælder eller på loft til de enkelte boligandelshavere.
- (12.3) Bestyrelsen er til enhver tid berettiget til at ændre fordelingen af pulterrum, begrundet i en mere hensigtsmæssig fordeling.

§ 13

Husorden

- (13.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (13.2) Der må ikke holdes husdyr. Det er dog tilladt at have max. 2 katte, såfremt de ikke er til gene for øvrige andelshavere. Katte må ikke opholde sig udendørs på foreningens område.

§ 14

Overdragelse af boliger

(14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, skal der gives skriftlig meddelelse til bestyrelsen herom med angivelse af forventet overtagelsesdag.

(14.2) Bestyrelsen foranlediger herefter foretaget en vurdering af forbedringer og løsøre i lejligheden ved ekstern konsulent.

Vurderingen forelægges den fraflyttende andelshaver til godkendelse, forinden bestyrelsen annoncerer andelen som ledig.

Udgiften til udarbejdelsen af omhandlede vurderingsrapport afholdes af den fraflyttende andelshaver.

(14.3) Bestyrelsen annoncerer herefter andelen som ledig med angivelse af maksimal pris for andel og forbedringer ved opslag på foreningens hoved – og bitrapper samt evt. på foreningens hjemmeside med angivelse af frist for indsendelse af ansøgning om køb af andelen til bestyrelsen.

Den fraflyttende andelshaver er berettiget til selv at annoncere andelen til salg dog således, at eventuelle udgifter forbundet med annonceringen er foreningen uvedkommende. Ansøgning om køb af andelen skal dog stiles til bestyrelsen.

(14.4) Bestyrelsen beslutter herefter, hvem der skal have tilbudt andel og bolig.

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

A) **Internt bytte mellem 2 boligandelshavere.** Betingelsen er her, at de 2 boligandelshavere er enige om vilkårene for et bytte og at særlige forhold hos ansøgerne begrunder et bytte, såsom fysiske handicap eller nuværende husstandsstørrelser. Retten til bytte forudsætter, at den enkelte boligandelshaver har min. 2 års anciennitet jf. § 3, stk.7. Ansøgning om bytte af boliger skal være skriftlig. Ansøgningen tilstilles bestyrelsen, som beslutter, om ansøgningen kan imødekommes. Pris for andel og bolig fastsættes efter bestemmelserne i § 18.

B) **Andre boligandelshavere i foreningen.** Blandt de andelshavere, der melder sig som købere til den ledige bolig, sker valget af køber med udgangspunkt i medlemsancienniteten jf. § 3, stk. 7. Bestyrelsen kan dog fravige bestemmelsen, såfremt særlige forhold hos den enkelte ansøger kan begrunde dette, såsom fysiske handicap og nuværende husstandsstørrelse. Bestyrelsen er dog forpligtet til at redegøre skriftligt for eventuelle fravigelser. Tildeling af ny bolig er dog betinget af, at den

fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres og udbydes til salg efter punkterne B – E.

- C) **Børn af fraflyttende boligandelshaver** i foreningen. Såfremt en boligandelshaver fraflytter boligen og udtræder som medlem af Gentofte Boligforening, kan et barn af den fraflyttende andelshaver overtage boligen. Forudsætningen er her, at fraflyttende andelshaver har en medlemsanciennitet på min. 2 år jf. § 3, stk. 7 og at barnet har eller har haft en særlig tilknytning til ejendommen f.eks. har eller har haft fast bopæl eller regelmæssigt ophold hos den fraflyttende andelshaver.
- D) **Børn af øvrige boligandelshavere i foreningen.** Forudsætningen for at børn af boligandelshavere kan komme i betragtning til en bolig efter dette afsnit er følgende: Boligandelshaveren (forældrene til ansøgeren) skal have en medlemsanciennitet på min. 2 år jf. § 3, stk. 7. Barnet skal have eller have haft en særlig tilknytning til ejendommen f.eks. have eller have haft bopæl eller regelmæssigt ophold hos forældrene. Ved flere ansøgninger fra børn af andelshavere gælder forældrenes anciennitet. Ved forældrenes anciennitet gælder at højeste anciennitet har fortrinsret. Ved anvendelse af anciennitet efter denne bestemmelse nulstilles forældrenes anciennitet.
- E) **Andre personer.** Bestyrelsen kan her give fortrinsret for ansøgere med personlige relationer til ejendommen herunder forældre til nuværende boligandelshavere i foreningen.

(14.6) Bestyrelsen kan oprette en ekstern venteliste, men er ikke forpligtet hertil. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang om året skal bekræfte deres ønske om fortsat at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Bestyrelsen kan fastsætte et gebyr for optagelse og forblivelse på ventelisten.

(14.7) En boligandelshaver er uden at fraflytte boligen berettiget til at overdrage sin andel til en myndig samboende ægtefælle / registreret partner, der har haft fælles husstand med andelshaveren i de sidste mindst 2 år før overdragelsen.

§ 15

Dødsfald

(15.1) I tilfælde af andelshavers død skal afdødes eventuelle samboende ægtefælle / registreret partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(15.2) Hvis der ikke efterlades en samboende ægtefælle/ registreret partner, eller at denne ikke ønsker at benytte sin ret jf. stk. 1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i det sidste år før dødsfaldet.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i de sidste mindst 2 år før dødsfaldet.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(15.3) Ved dødsboets overdragelse til en af de i stk. 1 og stk. 2 nævnte berettigede personer finder bestemmelserne i §§ 18 og 19 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de i stk. 1 og stk. 2 berettigede personer, finder bestemmelserne i §§ 18 og 19 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 19, stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(15.4) Boligen skal overtages efter ovennævnte bestemmelser eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet.

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 14, hvem der skal overtage andel og bolig samt de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet.

§ 16

Samlivsophævelse

- (16.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller / registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (16.2) Reglen efter 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.
- (16.3) Ved ægtefælles / registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller / registrerede partnere 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 § 16, stk. 2 finder §§ 18 og 19 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 19, stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle / registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 17

Overdragelse af forretninger

- (17.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin forretning, er han berettiget til at overdrage sin andel og forretningen til tredjemand. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, herunder den fremtidige anvendelse af forretningen.
- (17.2) Bestyrelsen er berettiget til at lade udføre et installationseftersyn i forretningslokalerne i forbindelse med fraflytning.
- (17.3) Forretningsandelshavere skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- (17.4) Forretningsandelshavere er forpligtet til at sikre, at bestyrelsen til enhver tid har andelshaverens korrekte kontaktoplysninger.
- (17.5) Alle forretningsandele i foreningen er konkurrencebeskyttet, hvilket betyder at en forretningsandel ikke kan sælges til en tilsvarende forretning eller branche som allerede er repræsenteret i foreningen. En tilsvarende forretning er en forretning der hovedsageligt handler med de samme varer som den konkurrencebeskyttede andelshaver. At enkelte varegrupper er gengangere

medfører ikke en krænkelse af konkurrencebeskyttelsen. Det afgørende er i den forbindelse, hvor den overvejende del af omsætningen kommer fra.

§ 18

Pris

(18.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 16, stk.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligloven 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.
- B. Værdien af andelen tillægges eventuelt køb af brugsretten til det over lejligheden beliggende spidsloft.
- C. Værdien af forbedringer jf. § 14, stk. 2 ansættes under hensyntagen til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af slid og ælde.
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset og installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af slid og ælde.
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyntagen hertil.

Fradrag foretages f.eks. ved manglende byggetilladelser, ulovlige forhold og vanrøgt af lejemålet.

(18.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra D – F fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn ekskl. avance og ekskl. offentlige afgifter (f.eks. moms), som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

- (18.3) 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 øvrige aftalevilkår.
- (18.4) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen og / 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 sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, som voldgiften angår. Voldgiftsmanden udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges een part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

fastsættes prisen af en skønsmand udpeget af Retten i Lyngby eller af boligretten ved Retten i Lyngby.

§ 19

Fremgangsmåde

- (19.1) Mellem overdrager og erhverver af andelen og boligen / forretningslokalet oprettes en overdragelsesaftale, der forsynes med parternes og bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, referat af sidste ordinære generalforsamling samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, vurderingen af forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller – nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboliglovens bestemmelser om prisfastsættelser og om straf jf. andelsboliglovens § 15, stk. 3. Foreningen / administrator er berettiget til at opkræve et gebyr for udarbejdelse af ny overdragelsesaftale.
- (19.2) Inden aftalens indgåelse afholdes der et møde mellem erhverver af andelen og boligen / forretningslokalet og bestyrelsen, hvor bestyrelsen orienterer om de særlige ordensregler m.m., der er gældende i foreningen. Bestyrelsen skal

her gøres bekendt med eventuelle vilkår og andre aftaler mellem overdrager og erhverver for overdragelsen.

- (19.3) Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- (19.4) Overdragelse af boligen sker med bestyrelsens deltagelse. I forbindelse med overdragelsesforretningen besigtiges lejligheden med udgangspunkt i den i forbindelse med handlen udarbejdede Vurdering af forbedringer og løsøre i boligen jf. § 14, stk. 2.
- (19.5) Senest 2 uger efter overtagelsen af andelen kan erhververen forlange, at bestyrelsen foretager en fornyet gennemgang af boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen og som ikke er registreret og prissat i den foreliggende Vurdering af forbedringer og løsøre jf. § 14, stk. 2. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren således, at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (19.6) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af vandudgifter o. lign.
- (19.7) Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel i Andelsboligbogen og administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.
- (19.8) Administrator afregner provenuet, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant – og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver efter fradrag af foreningens tilgodehavender, herunder udgifter til afhjælpning af mangler i lejligheden.
- (19.9) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 5 – 8, skal afregnes senest 1 måned efter overtagelsesdagen.

§ 20

Opsigelse

- (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til bolig eller forretningslokale, men alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 19 om overdragelse af andelen.

§ 21

Eksklusion

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsret til bolig eller forretningslokale 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 andelshaveren foretager fremleje eller fremlån uden bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse.
 - C) Såfremt andelshaveren anvender lejemålet i modstrid med det i andelskontrakten anførte.
 - D) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jf. § 8, stk. 4.
 - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
 - G) Såfremt en andelshaver ikke bebor sin andel i overensstemmelse med § 3, stk. 3 og 4.
 - H) Såfremt en forretningsandelshaver ikke holder forretningen åben og i forsvarlig drift i overensstemmelse med § 17, stk. 3.
 - I) Såfremt en forretningsandelshaver ikke oplyser bestyrelsen andelshaverens korrekte kontaktoplysninger.

- (21.2) Efter eksklusion sættes andelen og boligen / forretningen til salg efter bestemmelserne i § 14, litra B, D og E.

§ 22

Generalforsamling

- (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Valg af referent
 3. Bestyrelsens beretning
 4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 5. Forelæggelse af drifts – og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 6. Forslag.
 7. Valg.
 8. Eventuelt.
- (22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- (22.4) Generalforsamlingen kan beslutte, at der udbetales et vederlag til bestyrelsen for dennes arbejde herunder størrelsen af vederlaget til de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

§ 23

Indkaldelse m.v.

- (23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Tidspunkt og sted for afholdelse af generalforsamlingen skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse.

- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde inden udgangen af februar samme år.
- (23.3) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle / samlever 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.
- (23.4) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle / registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt. Fuldmagten skal være skriftlig.

§ 24

Flertal

- (24.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger, som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal mindst 1/4 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedrings – og / eller vedligeholdelsesarbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, 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, indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (24.4) Forslag om salg af foreningens ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås der et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan

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

§ 25

Dirigent og referent

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.
- (25.2) Referenten skriver et referat af det på generalforsamlingen passede. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet tilstilles samtlige andelshavere senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26

Bestyrelse

- (26.1) Generalforsamlingen vælger blandt sine medlemmer en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- (26.2) Efter bestyrelsens skøn kan mindre væsentlige spørgsmål sendes til skriftlig votering blandt foreningens medlemmer.

§ 27

Bestyrelsesmedlemmer

- (27.1) Bestyrelsen består af 3 medlemmer og 2 suppleanter.
- (27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen i lige år for 2 år ad gangen.
- (27.3) De øvrige 2 bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen i ulige år for 2 år ad gangen.
- (27.4) De 2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.
- (27.5) Valgbar til bestyrelsen og som suppleant er enhver andelshaver, disses ægtefæller / samlevende samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem og som suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
Genvalg kan finde sted.
- (27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand.

(27.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Ved formandens fratræden i valgperioden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Forudsætningen er her, at de valgte suppleanter enten er fratrædt i perioden eller allerede er indtrådt i bestyrelsen.

(27.7) Udtaler generalforsamlingens flertal sin mistillid til et eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.

(27.8) Medlemmer af bestyrelsen, som er i restance med boligafgift for max. 2 måneder eller andre pengeydelse til foreningen, er pligtige til straks at træde tilbage.

§ 28

Bestyrelsens møder

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

(28.2) Der udarbejdes og underskrives beslutningsreferat af bestyrelsesmøderne.

(28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(28.4) Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte, der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Suppleanterne skal indkaldes til samtlige bestyrelsesmøder og har ret til at deltage i disse.

(28.5) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når alle medlemmerne er til stede.

(28.6) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

De valgte suppleanter har ingen stemmeret på bestyrelsesmøderne.

§ 29

Tegningsret

- (29.1) Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse.

§ 30

Administration

- (30.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat, revisor eller anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars – samt kautionsforsikring til som administrator helt eller delvist 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 samt honoreringen herfor.

- (30.2) Foreningens midler skal indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut fra hvilken konto, der kun kan foretages hævning enten ved underskrift fra 3 bestyrelsesmedlemmer i forening eller ved særskilt bemyndigelse til administrator. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte på en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

- (30.3) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i stk. 2 finder da anvendelse.

I det omfang overladelsen af opgaver til administrator ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører / kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

- (30.4) 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.

§ 31

Regnskab

- (31.1) Regnskabsåret er kalenderåret.
- (31.2) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.
- (31.3) I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling jf. § 18, stk.1, litra A. Andelskronen og dennes beregning samt andelsprisen for hver enkelt andel i foreningen specificeres i en note til regnskabet.
- (31.4) Som en note til årsregnskabet udarbejdes en opgørelse over frigørelsesbeløbets fordeling på de enkelte andele samt størrelsen af den del af frigørelsesbeløbet, der endnu ikke er betalt på statutidspunktet.

§ 32

Revision

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- (32.2) Det reviderede årsregnskab samt forslag til drifts – og likviditetsbudget udsendes til samtlige andelshavere senest 8 dage før afholdelsen af den ordinære generalforsamling.

§ 33

Opløsning

- (33.1) Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (33.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende andelshavere i forhold til deres andeles oprindelige størrelse.

Således vedtaget af Gentofte Boligforening på den ekstraordinære generalforsamling den 6. juli 2011, den ordinære generalforsamling den 24. april 2012, den ekstraordinære generalforsamling den 21. november 2012 og den ordinære generalforsamling den 27. april 2015.

Forslag K

Forslag;

Alle erhvervsandele i Gentofte Boligforening er konkurrencebeskyttet, hvilket betyder at en erhvervsandel ikke kan sælges til en tilsvarende forretning eller branche som allerede er repræsenteret i foreningen.

En tilsvarende forretning er en forretning der hovedsageligt handler med de samme varer som den konkurrencebeskyttede andelshaver. At enkelte varegrupper er gengangere medfører ikke en krænkelse af konkurrencebeskyttelsen. Det afgørende er i den forbindelse, hvor den overvejende del af omsætningen kommer fra.

Begrundelse;

For

mig, og alle andre erhvervsandele i ejendommen vil en eventuel ændring gøre, at min/vores hverdag på jobbet vil være mere tryk. Der vil f.eks. ikke pludselig kunne komme en hudplejeklinik i naboandelen. I bybilledet vil det også give vores kunder, et bredere sortiment af butikker og større udvalg. Så vi beholder vores kunder i nærmiljøet.

Med venlig hilsen

Alice Baunkjær, Klinik Tres Belle

Forslag L, M og N

Gentofte den 27. februar 2018

Følgende stilles til forslag til næstkommende generalforsamling i Gentofte Boligforening.

- Vi stiller til forslag om opsætning af altaner til gårdsiden for dem der ønsker, da der pt. er 18 andelshavere der har vist interesse for opsætning af altaner.
- Vi stiller til forslag at foreningen optager et fælleslån til finansiering af altaner. Afdragene påhviler alene altanejerne.
- Ved egen betaling stiller vi til forslag, at en altan er en varig forbedring og derfor ikke afskrives med undtaget af trælister og trægulv.

Med venlig hilsen
fra
ALLE altandrømmerne
(se bilag)

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."

Caspar Schultz

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration
Serienummer: CVR:29803250-RID:54982998
IP: 86.58.182.34
2018-06-08 12:33:05Z

NEM ID 

Michael Nyborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188
IP: 77.66.8.194
2018-06-08 13:05:30Z

NEM ID 

Lisbeth Ingrid Bøllund Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088771853901
IP: 87.60.173.174
2018-06-09 10:34:23Z

NEM ID 

Claus Astrup Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-070647009299
IP: 87.59.226.198
2018-06-12 12:07:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q5V7C-UC4P2-DA822-6MDVF-POAKV-7PKCB

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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