

VEDTÆGTER
for andelsboligforeningen
GENTOFTE BOLIGFORENING

23.04.2018

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 - 5	Kap. 5 – Hæftelse
Side 5	Kap. 6 – Andel
Side 5 - 6	Kap. 7 – Boligafgift
Side 6 - 7	Kap. 8 – Vedligeholdelse
Side 7 - 8	Kap. 9 – Forandringer i lejemålet
Side 8	Kap. 10 – Fremleje og fremlån
Side 9	Kap. 11 – Garager og carporte
Side 9	Kap. 12 – Pulterrum
Side 9	Kap. 13 – Husorden
Side 10 - 11	Kap. 14 – Overdragelse af boliger
Side 12	Kap. 15 – Dødsfald
Side 13	Kap. 16 – Samlivsophævelse
Side 13 - 14	Kap. 17 – Overdragelse af forretninger
Side 14 - 15	Kap. 18 – Pris
Side 15 - 16	Kap. 19 – Fremgangsmåde
Side 16	Kap. 20 – Opsigelse
Side 17	Kap. 21 – Eksklusion
Side 18	Kap. 22 – Generalforsamling
Side 18 - 19	Kap. 23 – Indkaldelse m.v.
Side 19	Kap. 24 – Flertal
Side 20	Kap. 25 – Dirigent og referent
Side 20	Kap. 26 – Bestyrelse
Side 20 - 21	Kap. 27 – Bestyrelsesmedlemmer
Side 21	Kap. 28 – Bestyrelsens møder
Side 22	Kap. 29 – Tegningsret
Side 22	Kap. 30 – Administration
Side 23	Kap. 31 – Regnskab
Side 23	Kap. 32 – Revision
Side 23	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 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 bebo 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 generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, 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. Boligandeshavere 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 boligandeshavere.
- (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 begrundet 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 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 tvangs salg 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) Overdragessummen 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 / samleverer 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 fratrædende i valgperioden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædende 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 fratrådt 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 kaufionsforsikring 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 statustidspunktet.

§ 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, samt den ordinære generalforsamling den 23. april 2018.

Claus Astrup

Lisbeth Bøllund Jensen

Michael Nyborg

Penneo

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

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

Michael Nyborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gentofte Boligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 77.66.8.194

2018-06-13 06:18:57Z

NEM ID 

Lisbeth Ingrid Bøllund Jensen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gentofte Boligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-088771853901

IP: 87.60.173.174

2018-06-13 09:06:50Z

NEM ID 

Claus Astrup Sørensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gentofte Boligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-070647009299

IP: 83.93.3.190

2018-06-14 14:55:40Z

NEM ID 

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>