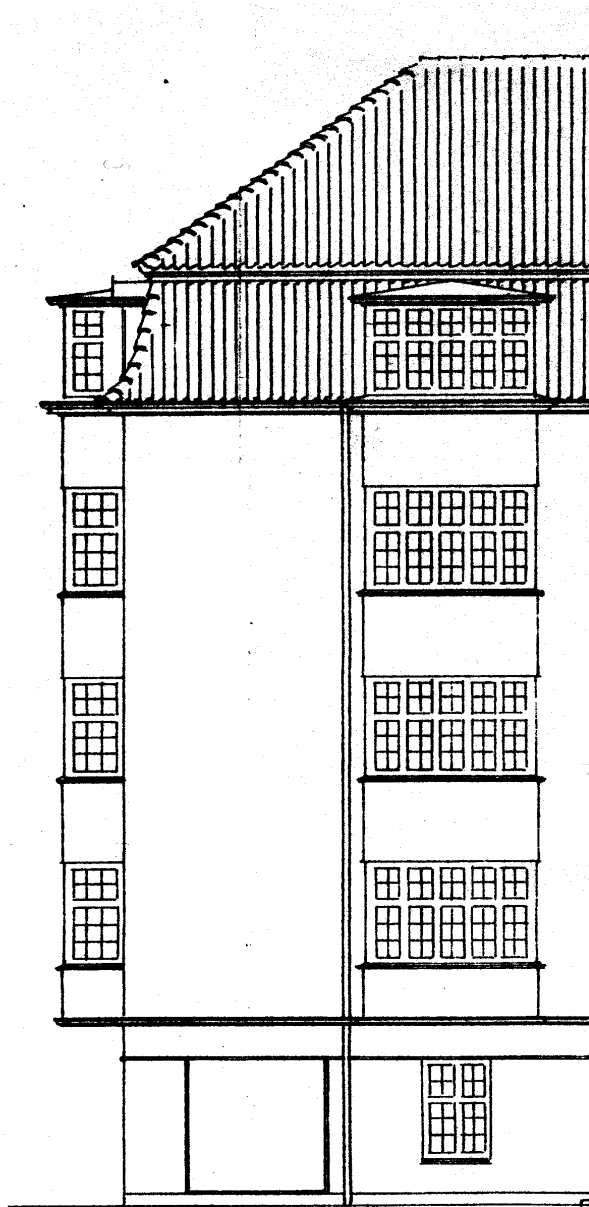


A/b Hellegaarden
2900 Hellerup



Vedtægter

for
A/b Hellegaarden
Rebekkavej 49/Rygaardsvænget 1-3
2900 Hellerup

matr. nr. 16 ox Gentofte by,
Helleruplund sogn

Vedtaget på foreningens generalforsamling
d. 14. august 2024

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Hellegaarden. Foreningens hjemsted er i Gentofte Kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje, drive og administrere ejendommen, Rebekka-vej 49/Rygaardsvænget 1-3, matr. nr. 16 ox Gentofte by, Helleruplund sogn.

Medlemmer

§ 3. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der samtidig med optagelse som medlem overtager brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom, eller som overtager brugsretten til et butikslokale i ejendommen.

Medlemsskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

stk. 2. Som medlem (andelshaver) kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. 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 eller erhvervslokaler, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted, som anført i § 15.

stk. 3. Hver andelshaver kan kun eje én boligandel, hvorimod der ingen begrænsninger er mht. forretningsandele.

Andelshaverne skal have bopæl og/eller drive forretning i foreningens ejendom, jf. dog § 11.

Andelshaverens forpligtelse til at bebo lejligheden gælder dog ikke, dersom andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse,

studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Ethvert medlem er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed og/eller forretningslokale, så længe det overholder nærværende vedtægter.

stk. 4. Personer kan kun optages som medlemmer i foreningen, dersom de er myndige og ikke ude af rådighed over deres bo.

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

stk. 2. For lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der er optaget i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpantset ejer-pantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og principalt pro rata efter deres andel i formuen/subsidiært solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

§ 5. Andelshaverne har andel i foreningens formue således: Andelene udgør pr. 30. juni 2008 de beløb, der fremgår af vedhæftede oversigt, der er bilag 1 til vedtægterne. Såfremt formuen opgøres til et større beløb end andelenes samlede værdi i henhold til nævnte oversigt, skal det overskydende beløb fordeles efter lejlighedernes fordelingstal, som ligeledes fremgår af vedtægternes bilag 1.

§ 6. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr

for afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboliglovens 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv.

stk. 3. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

stk. 4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale/brugsaftale

§ 7. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan der oprettes en skriftlig boligaftale eller brugsaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår for lejligheden eller forretningslokalet kan angives.

Boligaftgift

§ 8. Medlemmernes bidrag (Boligaftgift og andre ydelser) til andelsboligforeningen fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftigten for de enkelte lejligheder og forretningslokaler, således at det indbyrdes forhold kommer til at svare til disses indbyrdes værdi.

Bidrag til andelsboligforeningen indbetales af medlemmerne månedsvis forud pr. giro eller på anden af bestyrelsen fastsat måde.

Terminen for rettidig indbetaling er den 8. i måneden.

Vedligeholdelse m.v

§ 9. Den indvendige vedligeholdelse af medlemmernes lejligheder og/eller forretningslokaler påhviler i fuldt omfang andelshaveren, bortset fra de arbejder, der er nævnt i stk. 2.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som

for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Vedligeholdelse af butiksdøre, butiksvinduer og vinduespartier påhviler i fuldt omfang andelshavere med brugsret til erhvervslokaler. Det samme gælder vedligeholdelse af særlige bygningsdele og installationer, som er knyttet til erhvervslokalerne. Vedligeholdelse af gårdtoiletter påhviler andelsboligforeningen. Rengøring af gårdtoilet 1 påhviler alene butikssandel 4, så længe denne har brug for et ikke-øfentligt tilgængeligt toilet. Rengøring af gårdtoilet 2, hvortil alle andelshavere har brugsret, påhviler foreningen. Erhvervsandelshaverne er endvidere forpligtet til at reetablere mur og facader ved fraflytning i det omfang, der i forbindelse med de pågældende erhvervsandele er monteret skilte, markiser, udhængsskabe, belysning eller lignende.

stk. 2. Den udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse og reparationer af fælles rum og fælles installationer, varmeanlæg og fælles bygningsdele eller fælles konstruktionsmæssige bygningsdele påhviler foreningen.

Ligeledes påhviler reparation af radiatorer med tilhørende rør, fornyelse og udvendig vedligeholdelse af vinduer og udvendig vedligeholdelse af døre, førende ud til trapper, foreningen. Endvidere skal foreningen afholde udgifterne ved større indvendige reparationer i anledning af hændelige skader, såsom svamp, vand- og regnskade eller lignende.

stk. 3. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for rækkevidden af den enkelte andelshavers hhv. andelsboligforeningens vedligeholdelsespligt.

stk. 4. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes fra foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

stk. 5. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse, og medlemmerne må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af reparation, forandring eller ombygning i foreningens ejendom.

Forandringer

§ 10. Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i dennes lejlighed eller butikslokale, med mindre forandringen strider mod stk. 3, jf. dog stk. 4.

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i gældende byggelovgivning og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger, inden de iværksættes.

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

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

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

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

udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist, fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

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

stk. 7. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaveren regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

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

Fremleje mv.

§ 11. En andelshaver kan kun udleje (fremleje) eller udlåne sin lejlighed eller forretningslokale med bestyrelsens godkendelse. Lejeaftalen skal være skriftlig, og bestyrelsens godkendelse skal omfatte en godkendelse af fremlejetager, såvel som betingelserne for lejeaftalen.

stk. 2. Som udgangspunkt kan en indehaver af en beboelseslejlighed, jf. stk. 1, helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed, når denne er midlertidigt fraværende af særlige grunde, f.eks. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt indtil 2 år.

stk. 3. Herudover kan tilladelse til fremleje af lejlighed eller forretningslokaler kun gives i helt særlige tilfælde og for begrænsede perioder.

Husorden

§ 12. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

stk. 2. Motorer og maskiner, som efter bestyrelsens skøn kan forårsage gener, f.eks. i form af støj eller vibrationer, eller anden form for gene, må ikke anbringes, tages i brug eller anvendes i foreningens ejendom eller på grunden uden med bestyrelsens samtykke.

Udøvelse af erhverv

§ 13. Egentlig erhvervsvirksomhed eller liberalt erhverv må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom.

Fra ejendommens erhvervslokaler må ikke drives virksomhed, som efter bestyrelsens skøn forårsager støj eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue.

Skilte og reklamer må ikke anbringes på foreningens ejendom uden bestyrelsens samtykke.

stk. 2. Forretninger må ikke uden bestyrelsens samtykke overdrages eller overgå til anden branche eller drives på en måde, som er væsentligt anderledes, end hidtil.

stk. 3. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere retningslinier for udøvelse af erhverv fra ejendommens erhvervslejemål.

Overdragelse af andelen

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed eller butikslokale, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

stk. 2. En boligandel overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytte med en anden bolig, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, og overdragelse sker til en indehaver af en anden beboelsesandel, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

Andelshavere, der udelukkende har brugt ret til erhvervslokaliteter i ejendommen, kan kun optages på ventelisten, dersom erhvervsandelen ejes af én person, og dermed ikke af flere personer eller et selskab.

- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- d) Dernæst kommer andre, der indstilles af overdrageren, i betragtning.

stk.3. Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2 b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at

anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelister.

stk.4. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 14, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før, købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

Overdragelsessum.

§ 15. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge.

stk. 2. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat

et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

stk. 3. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende tre værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2a i lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- d) Det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 i Lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22%.

Ved opgørelsen må værdien af andelen ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

stk. 4. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

stk.5. Ved fastsættelse af overdragelsessummen kan der tages hensyn til lejlighedens vedligeholdelsestilstand. Det vil i almindelighed kun have betydning, hvis der er tale om en lejlighed, hvis vedligeholdelsestilstand afviger væsentligt fra, hvad der må betragtes som normalt. Hvis der er tale om en lejlighed, der er særligt godt vedligeholdt, kan denne bestemmelse medføre et pristillæg, og omvendt kan der ske en prisnedsættelse, hvis der er tale om en særligt dårligt vedligeholdt lejlighed.

stk. 6. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion.

stk. 7. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

stk. 8. Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet en boligret.

Derimod skal bestyrelsen godkende erhververen, overdragelsesaftalen og alle vilkår for brugen af forretningslokalet.

§ 16. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Erhververen skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde køb af løsøre eller inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for man-

gelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden ved overdragelse.

§ 17. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

En aftaleformular kan rekvireres gennem bestyrelsen.

stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal, inden 3 uger efter aftalens fore-

læggelse for bestyrelsen, meddele hvorvidt den kan godkende aftalens vilkår.

Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Ved fastsættelse af værdien af forbedringer mv. kan bestyrelsen vælge at benytte en professionel vurderingsmand. Udgifter til vurderingsmandens honorar afholdes af sælger.

stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tiladt iht. § 15.

stk. 5. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indbetalt kontant til foreningen. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, kan sælger forlange, at køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse, enten deponerer købesummen eller stiller en standardbankgaranti for denne, og at det deponerede/det garanterede beløb frigives til andelsboligforeningen senest 5 arbejdsdage før overtagelsesdagen. Når der er gået 14 dage efter overtagelsesdagen, afregner foreningen – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver

Bestyrelsen er ved afregningen over for den sælgende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, eventuel efterbetaling af varmeudgifter etc. Dersom afregning finder sted inden den sælgende andelshavers fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dæk-

ning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

stk. 6. Snarest muligt, og inden 2 uger efter køberens overtagelse af lejligheden, skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted, som anført i § 17.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden eller brug af forretningslokalet.

stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 16 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter

gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 21. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 22. Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem er i 3 måneders restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet;

- 2) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods skriftligt påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en af bestyrelsen fastsat frist, dog mindst 30 dage.
- 3) Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 24. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften.
- 4) Forslag
- 5) Valg til bestyrelsen
- 6) Valg af revisor
- 7) Eventuelt

stk. 2. ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller en eventuel administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordi-

nær generalforsamling om nødvendigt kan afkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. En eventuel administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan normalt kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem. Til enkelte specifikke beslutningsforslag kan der dog gives fuldmagt til andre, dersom andelshaveren er forhindret i at deltage. En deltager i generalforsamlingen kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål, anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud,
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%,
- d) Salg af foreningens ejendom eller dele heraf,
- e) Vedtægtsændringer,
- f) Foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 heraf stemmer for forslaget.

Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og af hele (den nyvalgte) bestyrelse.

Bestyrelsen

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

§ 29. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. En eventuel formand kan vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden én eller to suppleanter.

stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, med forskudte valgperioder, således at:

- a. hvis bestyrelsen består af 5 medlemmer, vil der hvert år være 2 eller 3 på valg.
- b. hvis bestyrelsen består af 4 medlemmer, vil der hvert år være 2 på valg.
- c. hvis bestyrelsen består af 3 medlemmer, vil der hvert år være 1 eller 2 på valg.

Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg af bestyrelsesmedlemmer, såvel som af suppleanter kan finde sted.

stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis et bestyrelsesmedlems fratræden i løbet af valgperioden medfører, at de under stk.2, litra a, b g c nævnte principper el-

lers ville blive brudt, fortsætter én af suppleanterne i bestyrelsen for den resterende del af det fratrædende medlems valgperiode. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode

§ 30. 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.

stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

stk. 3. Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

stk.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder eventuel formand eller næstformand, er til stede.

stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 32. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Såfremt der ikke er valgt nogen formand, tegnes bestyrelsen af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 33. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer

nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3-5.

stk. 3. Foreningens pengemidler, bortset fra en mindre kassebeholdning, henstår på foreningens konto i et anerkendt pengeinstitut. En del af foreningens nettokontantbeholdning kan dog anbringes i realkreditobligationer med en maksimal restløbetid på op til 3 år. Størrelsen af det beløb, som placeres i obligationer, skal fastsættes under hensyntagen til foreningens budgetterede udgifter og indtægter i bindingsperioden.

Træk på foreningens bankkonti kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Alle fakturaer skal attesteres af et bestyrelsesmedlem eller af ejendommens vicevært, forinden de kan honoreres.

stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer og eventuelt en regnskabsfører.

stk. 5. Bestyrelsens medlemmer og revisoren skal til enhver tid have lejlighed til at se foreningens regnskab, bøger og korrespondance.

stk. 6. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen ansvarsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen, jf. § 34, stk. 3.

Forsikringer

§ 34. Bestyrelsen drager omsorg for, at foreningens bygning er assureret i et anerkendt selskab.

stk. 2. Ligeledes skal bestyrelsen drage omsorg for, at foreningen som grundejer, husejer og arbejdsgiver har tegnet alle øvrige sædvanlige forsikringer.

stk. 3. Endelig tegnes sædvanlig forsikring for bestyrelsesansvar mm., hvis vilkår og dæk-

ning vil være afhængig af, hvorvidt foreningen er selvadministrerende.

Regnskab og revision

§ 35. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af en eventuel administrator og af hele bestyrelsen. Foreningens regnskabsår er, med mindre andet beslutes af generalforsamlingen, 1. april – 31. marts.

stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

stk. 3. Bestyrelsen kan udarbejde en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen

§ 36. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet; revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 37. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

stk. 2. Når foreningens opløsning er vedtaget, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

stk. 3. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Foranstående vedtægter er revideret på foreningens generalforsamling d. 14. august 2024

Hellerup, d. _____

Bestyrelsen

Claudio Colombi

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Jakob Kristensen

Lennie Fritz

Lukas Boesdal Klæbel

Torben Dart

Ole Krabbe



Bilag 1

Nedenstående oversigt danner grundlag for fordeling af foreningens formue og viser de enkelte andeles værdi pr. 31. marts 2008 samt fordelingsnøglen for tilskrivninger, gældende fra og med regnskabsperioden 2008/09.

*) Andel nr. 26 har i perioden 1967-2006 været tilbageført til foreningen, og er i oversigten fastsat til den samme værdi, som andel nr. 24.

**) Andel nr. 7 er en blandet bolig-/erhvervsandel, og er i 2012 dannet ved en sammenlægning af det tidligere erhvervsandel nr. 3 og boligandel nr. 7. Den angivne værdi pr. 31/3 2008 samt fordelingsnøglen er summen af de hidtidige værdier for de to andele, der fortættes forholdsmæssigt.

Andel nr.	Adresse	Andel pr. 31/3 2008	Fordelingsnøgle for tilskrivninger
1	49, st. (butik)	649.466,-	1,36
2	49, st. (butik)	704.834,-	1,60
4	49, st. (butik)	791.017,-	1,80
5	49, st. (butik)	1.198.282,-	2,72
6	49, 1.tv.	1.229.780,-	3,83
7	49, 1.th. (bl. bolig/erhv.)	1.838.146,- **)	5,21
8	49, 2.tv.	1.229.780,-	3,83
9	49, 2.th.	1.216.644,-	3,80
10	49, 3.tv.	1.227.469,-	3,83
11	49, 3.th.	1.216.644,-	3,80
12	49, 4.tv.	1.174.100,-	3,71
13	49, 4.th.	1.117.313,-	3,58
14	1, 1.tv.	1.462.983,-	4,38
15	1, 1.th.	1.579.637,-	4,64
16	1, 2.tv.	1.462.983,-	4,38
17	1, 2.th.	1.579.637,-	4,64
18	1, 3.tv.	1.462.983,-	4,38
19	1, 3.th.	1.579.637,-	4,64
20	1, 4.tv.	1.420.429,-	4,28
21	1, 4.th.	1.492.376,-	4,44
22	3, 1.tv.	899.310,-	3,07
23	3, 1.th.	985.461,-	3,27
24	3, 2.tv.	899.312,-	3,07
25	3, 2.th.	985.461,-	3,27
26	3, 3.tv.	899.312,-*)	3,07
27	3, 3.th.	985.462,-	3,27
28	3, 4.tv.	867.861,-	3,00
29	3, 4.th.	924.664,-	3,13
		<u>33.080.983,-</u>	<u>100,00</u>

