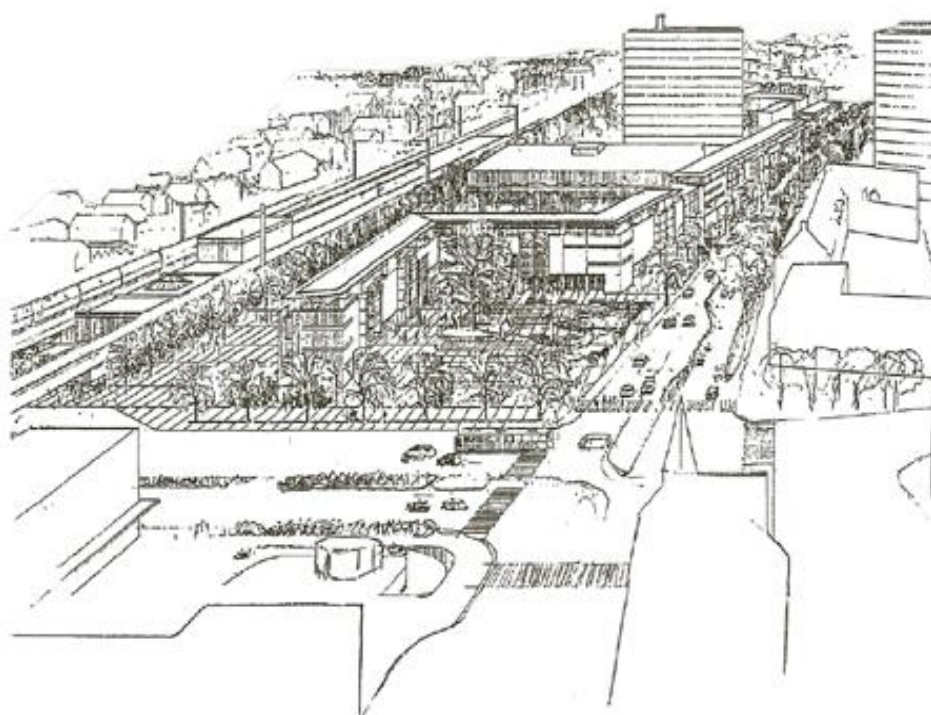


ANDELSBOLIGFORENINGEN BAGSVÆRD BYMIDTE

ANDELSHAVERNES HÅNDBOG



Indholdsfortegnelse

PRAKTISKE OPLYSNINGER	3
OPSLAGSTAVLERNE	3
SPØRGSMÅL OG FORSLAG TIL BESTYRELSEN	3
HISTORIE	3
OM A/B BAGSVÆRD BYMIDTE	3
BESTYRELSEN	3
ABBs hjemmeside.....	4
ADMINISTRATOR	4
REVISOR	4
KONTAKTER	4
Ved akutte og uopsættelige problemer.....	4
Ved andre uopsættelige problemer	5
BEBOERMØDER	5
ELEVATORER	5
FORSIKRING vedrørende SKADER.....	5
FREMLEJE AF LEJLIGHED	5
VURDERINGSFIRMA.....	6
KABEL-TV	6
NØGLER OG LÅSE.....	6
OMBYGNING/FORANDRINGER	6
OPGØRELSE AF ANDELSVÆRDIEN	7
PARKERINGTILLADELSE	7
VARME- OG VANDFORSYNING.....	7
VARMEREGNSKAB m.v.....	7
VEDLIGEHOLDELSE m.v. i lejligheden	7
HUSORDEN	8
AFFALDSSORTERING	8
STORSKRALD og SKUR	8
ALTANER/TERRASSER/SVALEGANGE	9
HUSDYR	9
STØJ	9
KLAGER OVER ANDRE ANDELSHAVERE.....	10
KÆLDERRUM OG CYKELKÆLDER	10
GENERALFORSAMLING	10
SALG AF ANDELSBOLIG	11
MISLIGHOLDELSE.....	12
ANDELSBOLIGFORENINGENS LÅN	12
VEDTÆGTER	12

Oktober 2020

Håndbogen tilhører boligen.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

OPSLAGSTAVLERNE

Bestyrelsen beder andelshaverne have fokus på opslagstavlerne i opgangene.

Det henstilles til at opslag der sættes på opslagstavlen, er af sobre karakter. Har en beboer problemer med en anden beboer, henstiller bestyrelsen til at det klares indbyrdes.

SPØRGSMÅL OG FORSLAG TIL BESTYRELSEN

Spørgsmål til bestyrelsen kan sendes til bymidte@abbymidte.dk. De fremsatte spørgsmål vil blive behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde og svaret sendt til spørgsmålstiller.

HISTORIE

A/B Bagsværd Bymidte stiftedes den 14. april 1999. Gladsaxe Kommune ønskede et byggeri, der kunne samle Bagsværd bydel.

A/B Bagsværd Bymidte består af 38 lejligheder. Lejlighedernes størrelse spænder fra 61 m² til 110 m².

Ud over A/B Bagsværd Bymidte er der i bebyggelsen 4 erhvervslejemål og 1 ejerlejlighed til beboelse. Bebyggelsen rummer et lille center med en bred sammensætning af butikker og lejligheder.

Til varetagelse af fælles interesser for de 13 ejere er der stiftet en ejerforening. Ejerforeningens bestyrelse består af 3 medlemmer: A/B Bagsværd Bymidte og er fast repræsenteret og derudover vælger de øvrige 12 ejere et medlem.

OM A/B BAGSVÆRD BYMIDTE

BESTYRELSEN

A/B Bagsværd Bymidte ledes af en bestyrelse, der jf. vedtægterne vælges på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen afholder møder, når den finder, det er nødvendigt. Bestyrelsen pr. juni 2019 består af:

Formand:	Chris Aabye	53 53 54 27
Bestyrelsesmedlem:	Jannie Daae	50 76 12 01
Bestyrelsesmedlem:	Gert Hvolby	20 82 35 47
Bestyrelsesmedlem:	Hanne Dybro	21 49 12 73
Bestyrelsesmedlem:	Birte Storm	

Suppleant: John Rasmussen

Suppleant: Puk Havn

ABBs hjemmeside

Kontakt til bestyrelsen kan ske via foreningens hjemmeside www.abbymidte.dk samt

mail-adresse: bestyrelsen@abbymidte.dk

ADMINISTRATOR

Foreningens administrator er fra 1. januar 2020:

VOPA Ejendomsadministrator, Vesterbrogade 124 B, 3 th, 1620 København V

Kontaktperson: Anette Dyhl

E-mail: kontakt@vopa.dk

Internet: www.vopa.dk

REVISOR

Foreningens regnskaber udarbejdes og revideres af:

Beierholm, statsautoriserede revisorer, Knud Højgaards Vej 9, 2860 Søborg,

telefon 39 16 76 00, www.beierholm.dk.

KONTAKTER

ALARM	112	
Politi	39 69 14 48	
Lægevagt	38 69 38 69	tast 1 + cpr. nr.
Falck	70 10 20 30	Falck.dk
Radius: EL	72 20 48 00	radiuselnet.dk
Ørsted:	72 10 20 30	orsted.dk
Gladsaxe Kommune:	39 57 50 00	gladsaxe.dk
Vand: Novafos	44 20 80 00	novafos.dk
Elevator: City Elevator A/S	70 70 21 01	cityelevator.dk
Administrator VOPA	81 11 11 12	vopa.dk

Ved akutte og uopsættelige problemer

Vandskader m.m.: Vicevært Kim fra Toroco telefon 70 25 54 55 plus bestyrelsen@abbymidte.dk

Ved andre uopsættelige problemer

Sørg altid for at meddele først til AB's mail. bestyrelsen@abbymidte.dk om problemet, og såfremt der ikke er svaret tilbage fra bestyrelsen indenfor en rimelig tid kan du som andelshaver kontakte fx:

Afløbsproblemer: P.H. Kloakrens ApS, tlf. 51 22 18 18 og referer til
Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte.

Hvis toilettet er stoppet, skal du være opmærksom på, at det kun er tilladt at smide toiletpapir i toilettet, ellers risikerer du selv at måtte betale regningen.

Hvis det viser sig, at det i forbindelse med håndvask og køkkenvask er din egen vandlås der er problemet, kommer du selv til at betale regningen.

BEBOERMØDER

Andelshaverne er velkommen til at tage initiativ til at holde beboermøde og bestyrelsen vil gerne deltage, men det skal være på opfordring fra andelshaverne. Det er ikke bestyrelsen, der skal stå for disse aktiviteter, men bestyrelsesmedlemmer skal som andelshaver også deltage i disse aktiviteter.

ELEVATORER

Ved fejl på elevator, hvor en person sidder fast, benyttes alarmknap, eller man kontakter elevatorfirmaet City Elevator A/S, telefon nr 70702101 e-mail: cityelevator@cityelevator.dk. Alle andre fejl på elevatorer skal meddeles til bestyrelsen.

FORSIKRING vedrørende SKADER

Ved skader på faste installationer bygningsdele og glas er andelsforeningen forsikret.

Alle skader skal oplyses til Formanden af Ejerforeningen samt til bestyrelsen på bestyrelsen@abbymidte.dk.

FREMLEJE AF LEJLIGHED

Jævnfør foreningens vedtægter er det ikke muligt at udleje andelsboligen.

Se foreningens vedtægter § 11.

En **AirBnB** udlejning eller lignende er ikke tilladt.

VURDERINGSFIRMA

Focus2 A/S4, Poppelvænget 72, 2700 Brønshøj,

Telefon 32953717, www.Fucus2.dk.

Kontaktperson: Peter Ulrich, Direkte 88 43 88 35, Mail: Pfu@focus2.dk.

KABEL-TV

Foreningen er tilsluttet YouSee Kabel TV. Man kan tilslutte forskellige produkter og pakker, herunder IT- og Internetløsninger m.v. Betaling herfor sker hver måned sammen med boligafgiften. Ændring af tilslutning sker ved henvendelse til administrator.

Prisen for op- og nedgradering er 150 kr. i gebyr hos VOPA.

NØGLER OG LÅSE

Ved tab af nøgler eller er låsen i uorden til boligen eller er låsen til opgangens hoveddør i uorden, skal der sendes en mail til bestyrelsen@abbymidte.dk, og herefter vil du blive kontaktet af bestyrelsen.

Nøgler kan ikke kopieres men skal bestilles via bestyrelsen@abbymidte.dk

Alle omkostninger vedrørende lås og nøgler til egen bolig skal betales af andelshaveren, herunder ekstra nøgler.

OMBYGNING/FORANDRINGER

Alle forbedringer eller forandringer skal meddeles til bestyrelsen senest 3 uger inden arbejdet udføres i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 10.

Dette gælder også for nyt badeværelse, køkken, loftbeklædning, skillevægge, gulve m.v., da bestyrelsen skal godkende dette arbejde jf. § 10.

På generalforsamlingen den 24. juni 2019 blev det vedtaget at tilføje til paragraffen § 10 stk. 5: Det må oprettes ét ekstra rum ved opsætning af skillevægge i lejlighed, ud fra den oprindelige konstruktion.

Enhver andelshaver, der ønsker at foretage forandringer i lejligheden – og som er godkendt af bestyrelsen – skal disse udføres i håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med krav i byggelovgivningen og andre forskrifter. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Gladsaxe Kommunes bygningsafdeling kan være behjælpelig med oplysninger.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed eller lovlighed.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

OPGØRELSE AF ANDELSVÆRDIEN

Andelsværdiens størrelse afhænger af foreningens økonomi og formueforhold, og Andelsboligloven fastsætter en række regler for, hvordan andelen beregnes på grundlag af foreningens formue m.v.

Ifølge andelsboligloven er andelsværdien en maksimalpris. Det vil sige, at man ikke må tage en pris, som er højere end andelsværdien, men man må gerne gå ned i pris.

I foreningens årsregnskab vil andelshaveren altid kunne finde beregningen af den aktuelle andelsværdi og det fremgår i øvrigt af foreningens vedtægter §§ 19 til 22, hvorledes pris beregnes, og hvorledes en handel gennemføres.

Andelshaveren skal i øvrigt være opmærksom på, at beregningen af værdien i henhold til foreningens årsregnskab er bindende og gældende indtil godkendelse af næste årsregnskab på den efterfølgende generalforsamling.

Siden september 2015 er der ikke blive udstedt andelsbeviser, idet det er købsaftalen der er det juridiske dokument for andelslejligheden.

PARKERINGTILLADELSE

Parkeringskort til P-pladsen kan erhverves ved henvendelse til:

Gladsaxe Kommune, By- og Miljøforvaltningen, Vej- og parkafdelingen,
Rosenkæret 39, 2860 Søborg, Att.: Helle B. Thorning, Telefon: 39 57 58 52,
E-mail vejpark@gladsaxe.dk.

Parkeringskort koster kr. 200 årligt.

VARME- OG VANDFORSYNING

Ved eventuelle problemer med varme- og vandforsyningen skal henvendelse ske bestyrelsen@abbymidte.dk.

VARMEREGNSKAB m.v.

Regnskabet administreres af foreningens administrator VOPA og regnskabet følger kalenderåret og foretages af ISTA.

Spørgsmål om varmeregnskabet samt regulering af a conto-betaling skal ske til foreningens administrator VOPA, kontakt@vopa.dk.

VEDLIGEHOJDELSE m.v. i lejligheden

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren – bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsen omfatter også nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden såsom stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre, skabe – dog med undtagelse af vinduer samt hoveddøre.

Tillæg til Andelsboligforeningens vedtægter § 9

- Alle skjulte rør er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt, dog undtager skjulte rør som er etableret af andelshaveren.
- Alt indhold af teknikskabe er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt.
- Alle radiatorer samt gulvvarmeanheder i badeværelser er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt, dog undtaget de radiatortermostater som kan aftages uden brug af værktøj.
- Beboerpostkasser på fællesarealer er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt ved eventuelt hærværk

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser som skyldes slid og ælde.
Spørgsmål om vedligeholdelsespligt – se foreningens vedtægter § 9.

HUSORDEN

AFFALDSSORTERING

Aviser, papir og reklamer lægges i den af kommunen opstillede container på P- pladsen.

Flasker og glas lægges i den af kommunen opstillede container på P-pladsen.

Plast-, pap- og metalaffald lægges i de respektive containere, der er opstillet i metalskuret på P-pladsen. Beboernes egne nøgler passer hertil.

Det er vigtigt, at alt pap stampes sammen, inden det lægges i containerne, så det fylder mindst muligt. Hvis ikke dette overholdes, tømmeres containerne ikke af renovationsfirmaet – med ekstra omkostninger til følge for alle i foreningen.

Den enkelte andelshaver har også den mulighed selv at aflevere affaldet på Genbrugspladsen, Dynamovej, Herlev – åbent fra 09– 18 hver dag.

Køkkenaffald anbringes i **LUKKEDE** plasticposer og smides i affaldsskakten.

Lukkede poser nedbringer risiko for skadedyr, minimerer "**lugten**" i skakten og giver mindre rengøring af containerne.

Er beboer i tvivl kan I på Gladsaxe Kommunes hjemmeside læse om affald.

STORSKRALD og SKUR

Der arrangeres storskrald, af f.eks., kasseret indbo. Tidspunkterne kan se på opslagstavlerne.

Storskrald skal opstilles til venstre for "SKUR PÅ PARKERINGSPLADSEN".

Affald må **tidligst** stilles ude efter kl. 18.00 mandagen før det bliver afhentet.

Er beboere i tvivl kan I på Gladsaxe Kommunes hjemmeside læse om affald.

ALTANER/TERRASSER/SVALEGANGE

Terrasser og svalegange skal i forening med naboerne fremstå ryddelige og rengjorte og rengøringen påhviler andelshaverne i foreningen.

Eventuel afdækning af altaner og terrasser skal ske med blåt markisestof. Blåt markisestof kan købes af andelsforeningen ved henvendelse til bestyrelsen.

Cykler, maskiner, vaskemaskiner, skabe, kommoder, reoler o.l. må ikke anbringes på altaner/terrasser og svalegange.

Barnevogne må ikke stilles, så de er til gene for andre beboer.

Vasketøj må anbringes på tørrestativ, der ikke er højere end rækværket på altan/terrasse eller svalegang.

Indkøbsvogne må ikke henstå på altaner/terrasser og svalegange.

Brug af havegrill på altaner/terrasser og svalegange må kun finde sted, hvis der tages det nødvendige hensyn til naboer.

Det er ikke tilladt at opbevare madvarer på altaner/terrasser og svalegange med mindre det sker i lukkede bokse, ligesom det heller ikke er tilladt at fodre eller kaste brød i bebyggelsen af hensyn til dueplage.

Det henstilles herudover, at alle andelshaverne sørger for at renholde og ryddeligholde altaner/terrasser og svalegange og sørge for, at der bliver et til stadighed pænt og ryddeligt indtryk af den samlede bebyggelse til glæde for alle, der dagligt beskuer byggeriet.

Såfremt beboerne ikke sørger for en rimelig ren- og ryddeligholdelse af altaner/terrasser og svalegange kan bestyrelsen igangsætte arbejdet på andelshavernes bekostning. Udgiften vil herefter blive opkrævet hos de andelshavere, der har retten til området ud for deres hoveddør. Herunder vil det blive pålagt andelshaverne at fjerne ting, der ikke hører hjemme på området. Sker det ikke, vil det blive fjernet for andelshaverens regning.

Altangulve i 3. sals lejlighederne er andelshavernes eget ansvar vedr. fornyelse.

HUSDYR

Der må holdes op til i alt 2 katte eller én hund. – se foreningens vedtægter § 12. Det forudsættes, at ejeren sikrer, at husdyret ikke gør sig bemærket ved unødigt støj eller er til gene for andre beboere eller andelshavere.

Hunde må ikke besørge på området. Sker det, skal hundeejeren omgående rengøre efter hunden.

STØJ

Benyttelse af radio/fjernsyn/musikinstrumenter m.v. skal ske under hensyntagen til naboerne – blandt andet ved at lukke vinduer og døre. I sene aftentimer skal der vises særligt hensyn.

På fællesarealer, store altaner og svalegange, skal der tages hensyn til naboerne ved ophold på fællesarealerne, sådan at øvrige beboeres ønske om nattero respekteres.

I særlige tilfælde skal man sikre sig, at naboerne er med på "støj" efter kl. 24.00.

El-boremaskiner og lignende støjende værktøjer/maskiner må udelukkende bruges i forbindelse med indflytning og ændring i boligen – og kun i tidsrummet mellem kl.

10.00 – 18.00. Lørdag/søndag ml. kl. 10.00 – 16-00.

KLAGER OVER ANDRE ANDELSHAVERE

Hvis man oplever, at en andelshaver ikke overholder reglerne i husordenen, skal man i første omgang selv rette henvendelse til vedkommende og gøre opmærksom på reglerne. Hvis dette ikke hjælper, skal man gøre det igen og samtidig meddele, at man agter at klage skriftligt til bestyrelsen.

En skriftlig klage skal afleveres til vedkommende man klager over samt til bestyrelsen. Bestyrelsen vil herefter henstille til andelshaveren om overholdelse af husordenen. I yderste konsekvens kan gentagne overtrædelser af husordenen resultere i, at andelshaveren kan sættes ud af boligen.

KÆLDERRUM OG CYKELKÆLDER

Til hver andelsbolig hører der et kælderrum. Adgang til kælderrum er i opgang nr. 144. Der må ikke hensættes ting udenfor de aflåste kælderrum. Ting der hensættes i rummet udenfor de aflåste bure fjernes og kan ikke kræves erstattet.

Der er i samme kælderareal en cykel kælder, hvor andelshaverne kan hensætte cykler, klapvogne og barnevogne. Der må ikke hensættes andre ting. Sker det bliver de fjernet og kan ikke kræves erstattet.

Gamle cykler, klapvogne og barnevogne må ikke opbevares i cykel kælder. De skal omgående fjernes, hvis de ikke bruges mere.

Opgang 132 har kælderrum i egen bygning – overfor flaskeautomaten i Meny.

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed der bestemmer, hvilke regler der skal være gældende for foreningen. Herudover bestemmer generalforsamlingen, hvem der vælges til at varetage den daglige drift og ledelse.

Herudover vedtager generalforsamlingen de vedtægter, der er gældende for foreningen og det er dette regelsæt, der skal følges af alle foreningens medlemmer, herunder bestyrelsen og administrator, samt foreningens revisor.

Der afholdes ordinær generalforsamling hvert år i april, hvor foreningens årsregnskab godkendes samt budget for året.

Andelshaverne opfordres til at læse vedtægterne, idet de også forklarer om afholdelse af generalforsamlinger, indkaldelse og varsler, ekstraordinære generalforsamlinger, behandling af forslag og andelshavernes rettigheder m.v.

Bestyrelsen skal samtidig opfordre andelshaverne til at møde op på generalforsamlingerne. Hermed styrkes foreningen på et bredere grundlag.

Se evt. vedtægterne § 24

SALG AF ANDELSBOLIG

Du skal henvende dig til VOPA på mail via kontakt@vopa.dk og sende en mail til bestyrelsen via bestyrelsen@Abbymidte.dk og oplyse hvilken lejlighed du ønsker at sælge.

Bestyrelsen anbefaler at anvende
Vurderingsfirmaet
Focus2 A/S, Poppelvænget 72, 2700 Brønshøj.
Telefon 32953717, www.Fucus2.dk,
Kontaktperson: Peter Ulrich, 88 43 88 35, Pfu@focus2.dk

Ejendomsmægler efter eget valg.

Følgende papir rart at have klar:

Kopi af vurdering
Kopi af alle bilag vedr. evt. forbedringer
Udarbejd evt. en liste over det løsøre, som I ønsker at tilbyde køber ved salget.

Oplysninger til administrator:

Ejendoms nr.: 105
Lejligheds nr.
Ejer af andelslejligheden
Oplys, om der er lån i lejlighed

Det drejer sig om følgende:

- 1 Foreningens vedtægter
- 2 Seneste årsregnskab
- 3 Foreningens budget
- 4 Referat fra seneste generalforsamling
- 5 Vedligeholdelsesplan
- 6 Energimærkning
- 7 Andelsboligforeningslovens §§ 5, 15 og 16, stk. 1 og 3 (pris og straf), specifikation på beregningen af andelsværdien og værdien af forbedringer, tilpasset løsøre og fritstående løsøre i boligen.

Ovenstående oplysninger kan hentes på vores hjemmeside www.ABBymidte.dk eller Mit VOPA.

Bestyrelsen skal godkende salgsprisen samt køber. Ved evt. afslag skal meddeles skriftligt og skal være begrundet jf. foreningens vedtægter § 22 stk. 3. skal dette med det er ikke sket længe.

Køber og sælger indgår herefter den endelige aftale om overdragelsen af andelen. Købsaftale udfærdiges af VOPA, der fremsender via E-signatur til sælger, køber og bestyrelsen.

Køberen indbetaler overdragelsessummen til foreningens administrator, og administrators tilgodehavender udbetaler resten til sælger, herunder skal der fratrækkes honoraret for handelen til administrator.

Administrator skal dog, hvis der er ydet garanti for lån, sørge for indfrielse af garantien, herunder sørge for betaling af eventuelle banklån og tilse, at andelen kan overdrages til køber uden anmærkninger.

Udbetaling til sælger skal senest ske 3 uger efter overdragelsesdagen. Sker udbetaling inden overdragelsesdagen, og inden boligen er gennemgået af bestyrelsen, skal der tilbageholdes et tilstrækkeligt stort beløb til dækning af foreningens tilgodehavender og købers eventuelle krav i forbindelse med gennemgangen af lejligheden.

Efter aftale gennemgår bestyrelsen boligen sammen med den nye andelshaver. Eventuelle krav vedrørende mangler rettes omgående til sælger inden for en frist på 14 dage.

VOPA bestiller flytte-aflæsning af varme og vand efter modtagelse af en underskrevet købsaftale. Husk derfor – inden fraflytning og overtagelsesdagen – at få aflæst vand, varme og el.

MISLIGHOLDELSE

I tilfælde af misligholdelser, herunder betalingsmisligholdelse, hvor en andelshaver tvinges til at opsiges sin lejlighed og sælge andelen, uanset årsagen, kan bestyrelsen vælge at føre en eksklusionssag eller sætte andelshaverens andel på tvangsauktion.

ANDELSBOLIGFORENINGENS LÅN

På andelsboligforeningens hjemmeside www.abbymidte.dk ligger der en masse informationer om andelsboligforeningen, en beskrivelse af foreningens indekslån, andelsboligforeningens vedtægter, ejerforeningens vedtægter og meget mere.

VEDTÆGTER

Andelsboligforeningens vedtægter bestående af 37 §§, er godkendt på foreningens generalforsamling den 24. juni 2019.

Såfremt der ønskes ændringer i vedtægterne for andelsboligforeningen, skal det ske ved en vedtagelse på en generalforsamling.

Næste udgave af Håndbogen kommer i 2021, hvis bestyrelsen finder det nødvendigt.