

VEDTÆGTER FOR A/B BUDDINGE PARK

Indhold

Forord	3
§ 1. Navn og hjemsted	3
§ 2. Formål	3
§ 3. Andelshavere	3
§ 4. Indskud	4
§ 5. Hæftelse	4
§ 6. Andel	4
§ 7. Boligafgift	4
§ 8. Andelsboligforeningens vedligeholdelse	4
§ 9. Andelshavers vedligeholdelse	5
§ 10. Forandring	5
§ 11. Fremleje	6
§ 12. Husorden	6
§ 13. Salg (Overdragelse)	7
§ 14. Overdragelsessum	7
§ 15. Fremgangsmåde	8
§ 16. Eksklusion	9
§ 17. Generalforsamling	9
§ 18. Bestyrelsen	11
§ 19. Tegningsret	12
§ 20. Administration	12
§ 21. Årsrapport og revision	12
§ 22. Kommunikation	12
§ 23. Opløsning	13

Forord

Vedtægterne er det sæt regler, som sammen med lovgivningen regulerer forholdet mellem andelshaverne og foreningen og andelshaverne indbyrdes. Herudover regulerer vedtægterne hvordan foreningen og ejendommen skal drives.

Bestyrelsen er valgt af andelshaverne til at varetage foreningens og andelshavernes interesser og skal sikre, at foreningens vedtægter bliver overholdt.

Vedtægterne skal altid fortolkes objektivt, sagligt og i respekt af lighedsprincipperne, som betyder, at alle andelshavere skal behandles lige. Når vedtægterne giver bestyrelsen bemyndigelse til at træffe en beslutning, skal bestyrelsen derfor altid træffe beslutningen ud fra disse grundprincipper.

§ 1. Navn og hjemsted

Andelsboligforeningens navn er "Andelsboligforeningen Buddinge Park". Stiftet 6. oktober 1994.

Stk. 2. Andelsboligforeningen har adresse på Klausdalsbrovej 8-30, matr.nr. 15 fg og 15 ge Buddinge. Hjemsted i Gladsaxe Kommune.

§ 2. Formål

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, herunder varetage andelshavernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Andelsboligforeningen er bl.a. berettiget til - i overensstemmelse med vedtægterne - at opkræve boligafgift mv., at betale fælles udgifter, at tegne forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang det må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 3. Andelshavere

Enhver person, der er fyldt 18 år, og betaler det fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver. Andelshaver har bopælspligt dvs., at andelshaver skal have folkeregisteradresse i andelsboligen og benytte den som helårsbeboelse for sig og sin husstand. Hver andelshaver må kun benytte én andelsbolig i andelsboligforeningen.

Lejere og andelshavere til kældre skal bebo A/B Buddinge Park.

Stk. 2. En juridisk person, som har købt andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver. Andelshaveren indtræder i rettigheder og forpligtelser overfor andelsboligforeningen og er forpligtet til at betale boligafgift og andre økonomiske forpligtelser, der opkræves af andelsboligforeningen frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videresolgt. Andelshaveren er berettiget til at fremleje andelsboligen i overensstemmelse med vedtægtens § 11. Andelshaveren er forpligtet til, inden 2 år fra auktionsdagen at sælge andelsboligen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1-2. Er andelsboligen ikke solgt indenfor fristen, overtager andelsboligforeningen salget, som gennemføres jf. § 13, stk. 6.

Stk. 3. Er der fortsat boliglejemål i ejendommen, som udlejes til personer, der ikke er andelshavere, og bliver en af disse ledig, skal bestyrelsen træffe afgørelse om, hvorvidt det er mest rentabelt for foreningen at søge den solgt til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1 eller søge lejligheden genudlejet. Det sidste lejemål må ikke sælges, således at foreningen ikke tilpligtes at blive beskattet i henhold til ejendomsavance beskatningsloven.

Stk. 4. En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af andelsboligforeningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-15 om salg (overdragelse) af andelsboligen.

§ 4. Indskud

Indskud fremgår af vedlagte bilag 1.

Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant. Dog kan lejere, der indtræder som andelshavere i andelsboligforeningen ved stiftelsen eller senere, modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den værdiansættelse af andelsboligen, som senest er opgjort og godkendt på en generalforsamling i henhold til § 17.

§ 5. Hæftelse

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende andelsboligforeningen.

Stk. 2. En udtrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Andel

Andelshaverne har andel i andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan, jf. § 17, stk. 8, foretage regulering af andelene, så det indbyrdes forhold mellem andelene svarer til deres værdi.

Stk.2. Andelsboligen kan kun sælges eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i vedtægterne. Tvangsunderhåndssalg følger reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan først gives transport i et provenu fra en overdragelse, når der er indgået aftale om overdragelse. Andelshaver kan ikke ved fuldmagt overdrage provenu fra en overdragelse. Andelsboligforeningen eller ejendomsadministrator kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligloven § 4 a.

§ 7. Boligafgift

Boligafgiftens størrelse fastsættes bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes, så fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i andelsboligforeningens formue, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 3. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr, der svarer til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8. Andelsboligforeningens vedligeholdelse

Andelsboligforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg, herunder fælles hoveddøre, vinduer inkl. ruder, trapper, fællesarealer samt fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger i andelsboligerne. Andelsboligforeningen har også ansvaret for vedligeholdelsen af radiatorer, ventiler og varmemåler samt den udvendige vedligeholdelse af vinduer, hoved- og bagdøre i de enkelte andelsboliger.

Stk. 2. Andelshaver skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin andelsbolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

Stk. 3. Skal andelsboligforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt/hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte andelsbolig, er andelshaver forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres, herunder at give adgang til sin andelsbolig. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og

rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 4. Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der iværksættes af andelsboligforeningen, skal besigtiges efter endt udførelse af et bestyrelsesmedlem, ejendomsadministrator, vicevært eller andre rådgivere for andelsboligforeningen.

Se i øvrigt vedlagte Bilag 2 – Notat til vedtægternes §8.

§ 9. Andelshavers vedligeholdelse

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra bygningsdele nævnt i § 8 stk. 1. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandlejninger, - haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, som skyldes forringelse samt slid og ælde.

Stk. 2. Vinduespudsning i den enkelte andelsbolig påhviler andelshaveren.

Stk. 3. Andelshaver skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen fx pulterrum, altaner, terrasser og haver. Dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.

Stk. 4. Andelshaver er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens tekniske eller bærende konstruktioner. Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for andelsboligforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 5. Andelshaver skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

Stk. 6. Andelshaver er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden andelshavers andelsbolig, er det et anliggende mellem de 2 andelshavere. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. stk. 7. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaver at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

Stk. 7. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelsboligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver jf. § 16 eller vælge at lade arbejderne udføre for andelshavers regning. Andelshavers manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaver efter § 16.

§ 10. Forandring

Andelshaver må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af ejendommens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

Stk. 2. Andelshaver må ikke opsætte antenner, parabolantener, skilte, reklamer mm. uden bestyrelsens skriftlige godkendelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

Stk. 3. Andelshaver er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre andelsboliger, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshavers andelsbolig, selvom andre andelsboliger berøres. Der skal tages størst muligt hensyn til andre andelshaveres andelsbolig, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Andelshaver er forpligtet til at holde andre andelshavere skadesløse. Andelshaver er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de andelshavere, hvis andelsboliger berøres.

Stk. 4. Andelshaver skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

§ 11. Fremleje

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst 2 år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 2. Efter udløbet af fremlejeforholdet i en periode på højst 2 år, skal andelshaver selv bebo andelsboligen og opfylde bopælspligten i en periode på minimum 2 år før, der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold.

Stk. 3. Tidsbegrænset fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Andelshaver skal bo i andelsboligen i hele perioden. Der må ikke fremlejes eller udlånes til flere voksne personer, end der er værelser i andelsboligen.

Stk. 4. Den tidsbegrænsede lejekontrakt skal sendes til bestyrelsen via administrator, som kan nægte godkendelse af fremlejeforholdet, hvis vedtægternes minimumsbestemmelser om indholdet ikke er opfyldt. Andelsboligforeningens husorden jf. § 12 skal vedlægges som bilag. Andelshaver skal oplyse fremtidig adresse, mailadresse og telefonnummer. Fremlejeforholdet er alene et forhold mellem andelshaver og lejer. Andelshaver er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i andelsboligforeningen. Der gøres derfor opmærksom på, at andelshaver kan ekskluderes, hvis lejers opførsel berettiger til eksklusion i henhold til vedtægternes § 16.

§ 12. Husorden

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Eksisterende husdyrhold skal meddeles i forbindelse med indmeldelse og vil ikke være omfattet af generelt forbud mod husdyrhold.

Stk. 2. Eksisterende rettigheder om husdyrhold bibeholdes indtil dyrets død, hvis der ændres i regler for husdyrhold.

Stk. 3. En blind andelshaver har altid ret til at holde førerhund. Andelsboligforeningen skal have besked om hunden.

Stk. 4. Bestyrelsen kan give tilladelse til erhvervsmæssig benyttelse af andelsboligen i det omfang, det er tilladt i henhold til lokalplanen, og andelshaver fx er freelancer, fotograf,

konsulent eller lignende. En andelsbolig må aldrig anvendes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed. Erhvervet må ikke medføre gene for andelsboligforeningens øvrige andelshavere som fx dagligt besøg af kunder, lugt, støj, røg eller lignende. Erhvervet skal drives af andelshaver eller et myndigt husstandsmedlem, som samtidig bebor andelsboligen. Herudover må der ikke beskæftiges ansatte med arbejdssted i andelsboligen. Erhvervet må ikke benytte ejendommens fælles faciliteter. Bestyrelsens samtykke kan tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis benyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre andelshavere.

§ 13. Salg (Overdragelse)

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er denne berettiget til at sælge (overdrage) sin andelsbolig til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i andelsboligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners/samlevendes samtykke sælge andelsboligen, hvis det medfører, at den ikke længere tjener til fælles bolig.

Stk. 2. Dør en andelshaver, er dennes ægtefælle/registrerede partner/samlevende berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen. Efterlades der ikke en ægtefælle/registreret partner/samlevende, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret, kan andelsboligen sælges til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i andelsboligen. Sælges andelsboligen ved arveudlæg finder §§ 14 og 15 anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7 om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor andelsboligforeningen.

Stk. 3. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere/samlevende er den af parterne, der fortsætter medlemskab og beboelse af andelsboligen berettiget til at overtage andelsboligen gennem skifte eller salg. §§ 14 og 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, skal tiltræde overdragelsen.

Stk. 4. Andelshaver er berettiget til at overdrage halvdelen af andelsboligen gennem salg til en samlelever, som denne i 2 år i andelsboligen har haft fælles husstand med, samt til ægtefælle/registreret partner. §§ 14 og 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde også indtræder som andelshaver og i forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, skal tiltræde overdragelsen.

Stk. 5. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver jf. stk. 1-4. Nægtes godkendelse, skal der gives skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 6. Er ingen ny andelshaver indtrådt inden 6 måneder efter andelshavers fraflytning eller død, og er andelsboligen ikke sat til salg på markedsvilkår hos en ejendomsmægler, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Omkostninger i forbindelse med salget, påhviler andelshaveren eller boet.

Stk. 7. Salg af andelsgarager kun kan ske til andelshavere, der bebor en andelsbolig i A/B Buddinge Park. Hvor en andelshaver også har en andelsgarage skal andelsgaragen sælges sammen med andelsboligen til den kommende andelsbolighaver, eller internt til anden andelsbolighaver i A/B Buddinge Park. Andelsforeningen kan tilbagekøbe andelsgarager, men er dog ikke forpligtet hertil.

§ 14. Overdragelsessum

Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.

Stk. 2. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.

Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slidtage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 4. Værdier jf. stk. 3 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Sælger skal sørge for, at der udføres et el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen. Sælger betaler omkostningerne. El- og vvs-syn skal udleveres til vurderingsmanden, så de herved bliver en del af vurderingsrapporten.

§ 15. Fremgangsmåde

Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Køber betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere informationer i henhold til andelsboliglovens § 6 til køberen, herunder et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, referat af seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, ejendommens energimærke og eventuel vedligeholdelsesplan andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget samt nøgleoplysninger. Sælger skal opstille overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til køber. Sælger skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 3. Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Indgås overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyrer. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 4. Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Administrator tilbageholder minimum kr. 10.000,- i 14 dage til eventuelle indsigelser.

Stk. 5. Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen via administrator. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

§ 16. Eksklusion

Bestyrelsen har bemyndigelse til at ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør når:

- A. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb.
- B. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket andelsboligforeningen har ydet garanti
- C. En andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler omkostningerne hertil inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- D. En andelshaver handler til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningen eller andre andelshavere, herunder gentagne gange overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter og husorden, herunder, men ikke udtømmende,
 - a. Manglende opfyldelse af bopælspligten jf. § 3, stk. 1
 - b. Fremleje i strid med § 11
 - c. Ulovligt brug af andelen til erhverv jf. § 12
 - d. Ulovligt husdyrhold jf. § 12 og husordenen.
- E. En andelshaver ved et salg af sin andelsbolig afkræver en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. En andelshaver gør sig skyldig i forhold, der svarer til lejelovens bestemmelser, som berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion træffer bestyrelsen beslutning om, hvem der skal overtage andel og andelsbolig i henhold til § 13, stk. 6.

Stk. 3. Et dødsbo kan ekskluderes i henhold til stk. 1.

§ 17. Generalforsamling

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

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport samt værdiansættelse af andelene
4. Forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/5 af andelshaverne eller ejendomsadministrator forlanger det.

Stk. 3. Ordinær generalforsamling indkaldes med 14 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 8 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. Det gælder i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi 2/3 af andelshaverne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling, jf. stk. 9. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at andelshaverne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til andelshaverne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til andelshaverne senest en uge efter afstemningens afslutning.

Stk. 5. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være modtaget af bestyrelsen 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. 6. Enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner/samlever, myndigt husstandsmedlem og befuldmægtiget, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag. Den adgangsberettigede kan ledsages af en personlig rådgiver. Ejendomsadministrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen eller administrator, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 7. Afstemning foregår normalt ved håndsoprækning men efter dirigentens bestemmelse eller ved ønske fra generalforsamlingen kan afstemningen ske skriftligt. Hver boligandel har 10 stemmer, garager og kælderandele har 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaver, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan ikke repræsentere mere end to andre andelshavere i henhold til fuldmagt.

Stk. 8. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 9 og 10.

Stk. 9. Vedtagelse af forslag om:

- A. Nyt indskud,
- B. Optagelse af lån som medfører ændrede hæftelsesvilkår i forhold til § 5, stk. 1,
- C. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- D. Regulering af det indbyrdes forhold af andelenes værdi jf. § 6, stk. 1,
- E. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,

- F. Optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse,
- G. Indgåelse af aftale om finansielle instrumenter, som fx om rentebytte, renteloft og rentetrappe,
- H. Vedtægtsændringer

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 10. Forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Ændring af denne bestemmelse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja og nej-stemmer.

Stk. 11. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, som skriver beslutningsreferat. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og udsendes til andelshaverne senest 2 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 18. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af andelsboligforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Bestyrelsesformanden vælges for 1 år ad gangen, mens bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. 1-2 suppleanter kan vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.

Stk.3. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere/samlevende, myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver andelsbolig. Genvælg kan finde sted.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved bestyrelsesformandens fratrædelse udpeges et valgt bestyrelsesmedlem som ny bestyrelsesformand indtil næste ordinære generalforsamling. Bliver antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen mindre end 4, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 6. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

Stk. 7. Bestyrelsesmødet afholdes 1 gang om måneden dog ikke i sommerferie perioden. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed, og står stemmerne lige gør bestyrelsesformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen, andelshaverne og tredjemand, tegner andelsboligforeningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 19. Tegningsret

Andelsboligforeningen tegnes af bestyrelsesformanden og ét andet bestyrelsesmedlem i forening. Bestyrelsen kan overdrage ejendomsadministrator eller advokat tegningsret i alle foreningens anliggender, herunder tinglysningsekspeditioner og anvisning af fakturaer til betaling.

§ 20. Administration

Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet en professionel ansvarsforsikring, til at administrere andelsboligforeningen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte ejendomsadministrator. Bestyrelsen træffer aftale med ejendomsadministrator om opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal andelsboligforeningens midler indsættes på en særskilt konto, der tilhører andelsboligforeningen i et pengeinstitut. Alle indbetalinger til andelsboligforeningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til kontoen. Udbetalinger fra kontoen kan kun ske ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Udstedes der hævekort skal de være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt med loft for, hvor meget, der kan hæves.

§ 21. Årsrapport og revision

Andelsboligforeningens årsrapport aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter. Årsrapporten underskrives af ejendomsadministrator, hele bestyrelsen og revisor. Regnskabsåret er 1/1 til 31/12.

Stk. 2. Årsrapporten indeholder forslag fra bestyrelsen om værdiansættelsen af andelene. Værdiansættelsen godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 4. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til budget udsendes til andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen.

§ 22. Kommunikation

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette administrator om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 23. Opløsning

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

Stk. 2. Efter realisation af andelsboligforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue jf. § 6, stk. 1.

Således vedtaget på A/B Buddinge Parks ekstraordinære generalforsamling afholdt den 11. juli 2019.

Søborg, den / -2019

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Buddinge Park

Penneo

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

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

Claus Børresen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-148948891586

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-07-15 16:35:40Z

NEM ID 

Jeppe Bønløkke Bang

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-368524241799

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-07-15 22:45:29Z

NEM ID 

Susanne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-919080007955

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-07-16 15:53:48Z

NEM ID 

Heidi Britt Skeel Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-148802060041

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-07-18 08:00:14Z

NEM ID 

Lonni Nielsen Moesby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-304269971617

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-07-29 07:02:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZYZQF-2ISFV-UFKUT-4AVFH-4QCM6-3026Y

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 tidsstemplet 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>