

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN BOPARKEN

§ 1. Navn

Foreningens navn er andelsboligforeningen Boparken.

§ 2. Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1104, 1114, 1121, 1122, 1123, 1124 Utterslev, Sporemagervej 2-16, Sadelmagervej 2-16 og Buntmagervej 2-16.

Hjemsted

Dens hjemsted er København.

§ 3. Medlemmer

Stk. 1. Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller forretning i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Som medlem kan endvidere med bestyrelsens samtykke optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje lejligheden, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene til bopælspligt, jfr. vedtægternes § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 9, idet foreningen er berettiget til at fradrage sine tilgodehavender, herunder for boligafgift og sædvanlige salgsomkostninger inklusiv eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor.

§ 4. Andelen

Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, den husleje, evt. depot, der er forudbetalt, når foreningen erhverver ejendommen.

§ 5.

Stk. 1. Der skal ved overtagelse af ethvert lejemål betales depositum svarende til 2 måneders boligafgift.

§ 6.

Stk. 1. Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt pantehaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende. De er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andel.

Stk. 2. Et udtrædende medlem eller hans bo hæfter for samtlige forpligtelser, herunder for boligafgift, indtil pågældende lejlighed er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår godkendt af bestyrelsen. Dette medfører, at et medlem ikke kan opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men alene kan udtræde efter reglerne om overtagelse af andel.

Stk. 3. Andelen er det oprindelige indskud (forudbetalt leje + evt. depositum) med tillæg af de forhøjelser, der er erlagt i henhold til vedtagelse herom.

Stk. 4. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning mod forpligtelser over for denne.

§ 7.

Stk. 1. En andelsbolig kan kun tilhøre personer der har bolig i foreningens ejendom, medmindre der er tale om en erhvervsandel, hvor der alene kan drives erhverv.

Stk. 2. Andelen i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan efter 31.januar 2005 ikke ydes garanti/kaution for en andelshavers lån, og der kan ikke noteres transport i et tilgodehavende efter et salg, som endnu ikke er aftalt. En andelshaver kan i en salgssituation skriftligt give tilladelse til, at afregning efter salget udbetales til en anden (betalingsfuldmagt). Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 8 – 10, bortset fra tvangssalg og tvangsauktion.

§ 8. Overdragelse af andelen

Stk. 1. Ægtefælle skal ved dødsfald være berettiget til at forsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet eller livsarving, som bor andetsteds, hvis den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige gældende betingelser for boligret til lejligheden.

Stk. 3. Den efterladte ægtefælle skal være berettiget til at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter samme regler som anført i § 9, stk. 2, idet vilkårene for overtagelse, herunder prisen for overtagelse af andelen, skal godkendes af bestyrelsen. Ved ophævelse af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der bevarer retten til boligen.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-månedersdagen fra dødsfaldet.

Stk. 5. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder evt. istandsættelse af lejligheden, afregnes til boet.

§ 9.

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale.

Stk. 2. Såfremt der ikke afstås til familie eller i forbindelse med bytte af lejlighed, skal medlemmer indtegnet på ventelisterne, jf. § 24, have fortrinsret. Ved familie forstås beslægtede i ret op- og nedstigende linje samt søskende.

Stk. 3. Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender samt for mangeludbedring og for refusion af udgifter til forespørgsel i andelsboligbogen og til bestyrelsens og/eller administrators arbejde ved afregning til pant og udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion, udbetaler resten først til eventuel indfrielse af lån, som foreningen i henhold til loven har kautioneret for og dernæst til eventuelle pant- og udlægshavere og endeligt til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder for efterbetaling af varmeudgifter og lignende samt for eventuelle krav i anledning af mangler i lejligheden ved overtagelsen.

Stk. 5. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

Stk. 6. For forretningslokaler kan ved afståelse ydes sædvanlig goodwill.

§ 10.

Stk. 1. Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra boligafgiften, og ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Andelsværdien fastsættes på generalforsamlingen. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere andelsværdi.

Stk. 2. Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af det af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsfirma. Vurderingshonoraret betales af sælger.

Stk. 3. Ved overdragelse af en andel skal der foreligge et autoriseret el- og VVS-installationseftersyn og et autoriseret vvs-installationseftersyn. Prisen for udarbejdelse af el- og vvs installationseftersyn betales af den sælgende andelshaver.

Alle fejl og mangler i såvel el-installationsrapport, som vvs-installationsrapport, skal udbedres af den sælgende andelshaver, for dennes regning, inden vurderingsrapport af forbedringer m.v. kan udføres og inden andelen kan overdrages.

Stk. 4. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter § 6, stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden til uændret leje og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 11. Boligaftale

Stk. 1. Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet tjener sædvanlig lejekontrakt som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

Stk. 2. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til panthavernes ret, jf. § 22, stk. 2.

Stk. 3. Bestyrelsen træffer i samråd med administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende, skal medtages i aftalen.

§ 12. Vedligeholdelse

Stk. 1. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.

Stk. 2. Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden påhviler andelshaverne.

§ 13.

Stk. 1. Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 8, stk. 5, og § 9, stk. 5, fastsat.

§ 14.

Stk. 1. Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden afleveres i normal forsvarlig stand.

Stk. 2. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Indsigelser skal tilgå sælger og administrator. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

§ 15. Misligholdelse

Stk. 1. Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller med ydelsen på et lån, som foreningen i henhold til loven har kautioneret for, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

Stk. 2. Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse, jf. § 16.

Stk. 3. En person, som er ekskluderet af foreningen, kan ikke senere optages som medlem, og ej heller godkendes som fremlejer eller fremlåner eller lignende.

§ 16. Anke

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 8, stk. 3, § 9, stk. 3 og 4, § 10, § 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 17. Administrationen

Stk. 1. Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning.

Stk. 2. Valget sker for to år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb.

Stk. 3. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Stk. 4. Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

§ 18.

U D G Å E T

§ 19. Revision og regnskab

Stk. 1. Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra 1.marts til 29. februar, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

Stk. 2. Efter at fornødne henlæggelser er foretaget, kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

§ 20. Generalforsamling

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 15. juni. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt, jf. reglerne i § 27 om digital kommunikation, med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Stk. 4. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab, godkendelse af årsregnskab samt værdiansættelse af andelene.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og godkendelse heraf.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Evt. valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

§ 21.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22.

Stk. 1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Forslag om foreningens opløsning eller om forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1 og § 7, stk. 2, ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthavere i ejendommen.

Stk. 3. Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes.

Stk. 4. Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 5. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, jf. § 27, at det kommer til behandling.

§ 23. Bestyrelsen

Stk. 1. Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk. 2. Bestyrelsen består af formand, næstformand og sekretær samt 2 andre medlemmer. Yderligere vælges en suppleant.

Stk. 3. Første gang vælges formand, 1 medlem og suppleant for 2 år. Næstformanden, sekretær og 1 medlem for 1 år.

Stk. 4. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

Stk. 5. Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.

Stk. 6. I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.

Stk. 7. Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til fyring, rengøring og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

§ 24.

Stk. 1. Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

Stk. 2. I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator, og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

Stk. 3. Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshavere har ved ledighed fortrinnsret til lejligheder, med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet indstillingsretten.

Stk. 4. Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

§ 25.

Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 26.

Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 27

Digital kommunikation

Stk. 1: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2: En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

Stk. 3: Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Stk. 4: Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med sædvanlig post til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom.

Stk. 5: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere er, uanset stk. 1-4, altid berettiget til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med almindelig post.

Vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling d. 10/12-61 med senere ændringer – senest d. 21. juni 2023.