

V E D T Æ G T E R

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN ISTEDEGADE 66-84.

Navn, formål og hjemsted.

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Istedgade 66-84.
Foreningens hjemsted er København.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 657 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, beliggende Istedgade 66-84, 1650 København V, herunder at erhverve, eje og drive fælles telefoncentral med mulighed for opkobling til internet.

Medlemmer.

§ 3.

Som medlem kan optages enhver, der har, eller i forbindelse med optagelse som medlem, overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, som brugsretten omfatter.

Stk. 2.

Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Stk. 3.

Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer, kan blive optaget som medlemmer.

Stk. 4.

Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4.

For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb fastsat på den stiftende generalforsamling. Indskuddet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling, eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel af lejlighed.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun personligt solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1.pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes værdi.

§ 7.

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21. Ved tvangssalg gælder dog de regler, der fremgår af den til enhver tid gældende Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningslov).

Stk.2.

Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med de regler, der til enhver tid gælder i henhold til Andelsboligforeningsloven. Pantets værdi omfatter andel i foreningens formue samt værdien af forbedringer i lejligheden og det inventar, der er særligt tilpasset eller installeret, jfr. vedtægternes § 15. Andelshaveren skal betale alle omkostninger i forbindelse med pantsætningen, herunder for foreningens lovpåbudte bistand.

Stk.3.

Bestyrelsen bestemmer hvilken fremgangsmåde, der skal følges i forbindelse med fastsættelse af pantets værdi.

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.

§ 8.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaftift.

§ 9.

Boligaftiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2.

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

Stk. 3.

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

Forandringer.

§ 11.

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i sin lejlighed. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2.

Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede, kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 – 6 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af retablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Stk. 5.

Andelshaveren er forpligtet til at antage teknisk rådgiver og juridisk rådgiver i det omfang dette efter bestyrelsens vurdering må anses for nødvendigt. Rådgiverne skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 6.

Før iværksættelse af de fysiske arbejder skal andelshaveren over for foreningen stille bankgaranti eller lignende sikkerhed for samtlige udgifter, der skønnes forbundet med etableringen, i det omfang dette efter bestyrelsens vurdering skønnes nødvendigt.

Sammenlægning.

§ 11 A.

En andelshaver, der har overtaget en andel med tilhørende brugsret til en beboelseslejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over de 2 lejligheder uanset § 3, stk. 4 (brugsret til kun én beboelseslejlighed). Perioden for en sådan rådighed kan fra overtagelsesdagen for lejlighed nr. 2 dog maksimalt andrage 12 måneder.

Stk. 2.

Ansøgning om kommunens samtykke til at nedlægge den ene lejlighed og ansøgning om byggetilladelse til sammenlægning af begge lejligheder skal i hvert enkelt tilfælde hurtigt indgives af andelshaveren. Ansøgninger til kommunen kan først indgives, når foreningen skriftligt har meddelt tilladelse. Færdigmelding til byggearbejderne til kommunen skal indsendes inden for samme frist som anført i stk. 1. Bestyrelsen skal have kopi af samtlige bilag vedrørende byggesagen.

Stk. 3.

Alle arbejder i forbindelse med sammenlægningen skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.

Stk. 4.

I øvrigt gælder for sammenlægning de samme principper, der er nævnt i § 11, stk. 4 – 6, og derudover de retningslinjer, der fastsættes af bestyrelsen, herunder angående blanding af trappedøre, etablering af vinduer og disposition over loftsrum.

Stk. 5.

Fra overtagelsesdagen for lejlighed nr. 2 betragtes de 2 lejligheder som anført i stk. 1 som én andel med tilhørende brugsret og således, at der alene kan afgives én stemme.

Stk. 6.

Når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse er udstedt, udfærdiges nyt andelsbevis for den samlede lejlighed.

Stk. 7.

En sammenlagt lejlighed kan ikke senere opdeles på ny, og lejligheden kan ikke yderligere sammenlægges med anden lejlighed.

Stk. 8.

Adgang til sammenlægning af lejligheder ophører, når det samlede antal af lejligheder andrager 40.

§ 11 B.

Bestemmelserne i § 11 A gælder tillige i tilfælde af, at 2 andelshavere i fællesskab køber en andel med brugsret til beboelseslejlighed med henblik på, at denne lejlighed sammenlægges med deres respektive lejligheder.

Altaner.

§ 11 C.

Etablering af altan mod gårdsiden, herunder altanens arkitektoniske udtryk og udformning, der tilgodeser ejendommens arkitektoniske udtryk og æstetik, besluttet på generalforsamling med kvalificeret flertal.

Stk. 2.

Indskud i henhold til § 4, andel i foreningens formue i henhold til § 6 og boligafgift i henhold til § 9 ændres ikke som følge af etablering af altan.

Stk. 3.

Etablering af altan anses som en forbedring. Forbedringstillægget fastsættes i henhold til § 16.

Stk. 4.

Vedligeholdelse og fornyelse af altan påhviler andelshaveren, og omfanget af disse arbejder afgøres af bestyrelsen, der tillige fastsætter frist for arbejdernes færdiggørelse. Alle udgifter til nævnte arbejder bekostes af andelshaveren.

Stk. 5.

Manglende overholdelse af ovennævnte kan medføre eksklusion med samtidig ophør af brugsret til lejligheden i henhold til § 23.

Fremleje m.v.

§ 12.

En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af beboelseslejligheden til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk.2-7.

Stk.2.

En andelshaver er, når pågældende har beboet lejligheden i mindst 6 måneder, berettiget til at fremleje sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Sådant tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, tidsbegrænset ansættelse eller lignende for en begrænset periode på 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 lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden mindst 6 måneder før ny fremleje kan godkendes.

Stk.3.

Skriftlig ansøgning om tilladelse skal være indgivet til bestyrelsen mindst 1 måned før påbegyndelsen af den ønskede fremlejeperiode. Tilladelse til fremleje er betinget af, at bestyrelsen kan godkende fremlejetager og begrundelsen for fremlejemalet. Fremlejemalet kan først påbegyndes, når bestyrelsens skriftlige tilladelse foreligger.

Stk.4.

En andelshaver er berettiget til at fremlåne sin lejlighed under samme betingelser som nævnt ovenfor.

Stk.5.

Fremleje- eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Stk.6.

En andelshaver, der fremlejer- eller låner sin lejlighed, hæfter som selvskyldnerkautionist for alle forpligtelser over for foreningen, herunder for betaling af boligafgift.

Stk.7.

Dispensation fra ovennævnte bestemmelser kan alene ske ved generalforsamlingsbeslutning, der træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal.

§ 12 A.

Uanset § 12, stk. 2, 2. punktum er en andelshaver, der ønsker at afprøve samlivsforhold ved at flytte sammen med en kæreste/samlever, berettiget til at fremleje eller fremlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives én gang og for en periode på højst 1 år.

Stk.2.

Bestemmelserne i § 12 er uændret gældende i det omfang, de ikke er fraveget ved § 12 A, stk.1.

Stk. 3.

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår.

Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for, hvordan underretning skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

Stk. 4.

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

§ 12 B.

Såfremt en andelshaver dokumenterer, at bestræbelserne på at overdrage dennes andel med tilhørende brugsret til en beboelseslejlighed er forgæves, er pågældende, uanset § 12, stk.2., 2.punktum, berettiget til at fremleje- eller låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Tilladelsen kan kun gives én gang og for en periode på højst 2 år. Tilladelsen er betinget af

at andelshaveren har beboet den pågældende lejlighed i mindst 1 år
og

at andelshaveren dokumenterer, at andelen er udbudt til overdragelse på rimelige og sædvanlige vilkår i en periode på mindst 3 måneder umiddelbart inden fremlejeperiodens påbegyndelse.

Stk.2.

Bestemmelserne i § 12 er uændret gældende i det omfang de ikke er fraveget ved § 12 A, stk.1.

Stk.3.

Fremleje- eller lån i henhold til denne bestemmelse skal ophøre senest pr. 31.12.2014.

Husorden.

§ 13.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Overdragelse af andelen.

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 20 og 21:

- A.** Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelse sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- B.** Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret, efter tidspunktet for indtegningen. Indtegnning på den interne venteliste kan tidligst ske efter 12 måneders medlemskab af andelsboligforeningen. Fortrinsretten i henhold til første sætning i pkt. B er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
- C.** Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste angående sammenlægning af anden lejlighed (nabolejlighed eller overbos eller underbos lejlighed), har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Ved første indtegnning efter vedtagelsen af bestemmelsen har den andelshaver, der har højst anciennitet i foreningen, fortrinsret.
- D.** Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af andelshaveren.

Stk. 3.

Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2 B og 2 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 efter begæringen.

Overdragelsessum.

§ 15.

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

Stk. 2.

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning under iagttagelse af de til enhver tid gældende regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, for tiden til en af følgende 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 med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Til de under litra a-c anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selv om en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 3.

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

Garanti for lån

§ 15 a.

Såfremt foreningen ifølge tidligere gældende bestemmelser i vedtægterne og Andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån i et pengeinstitut til delvis finansiering af overdragessummen, og en låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver skriftligt underrette foreningen om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en frist på mindst 5 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 pågældendes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23.

Stk. 2.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet foreningen. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 efterfølgende månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk.3.

Ved afgivelse af påkrav i henhold til stk.1 gælder § 23, stk. 2.

Fremgangsmåden

§ 16.

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

Stk. 2.

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre foretages af en vurderingsmand på grundlag af den opgørelse, der er udarbejdet af fraflyttende andelshaver. Fraflyttende andelshaver og foreningen udpeger fælles vurderingsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges vurderingsmanden af Andelsbolig-havernes Fællesrepræsentation (ABF).

Stk. 3.

Vurderingsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Vurderingsmanden fastsætter selv sit honorar, der betales af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4.

Den i stk. 2 og 3 anførte pligtmæssige anvendelse af vurderingsmand gælder dog ikke for pristillæg for forbedringer, inventar og løsøre, der af den fraflyttende andelshaver er opgjort til at andrage under kr. 15.000,-. Såfremt den fraflyttende andelshaver i tilfælde, hvor den fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre andrager under kr. 15.000,-, ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, sker vurdering efter tilsvarende regler som anført i stk. 2 og 3. Vurderingsmanden træffer dog bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved vurderingen skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet vurderingsmanden herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved vurderingen.

Stk. 5.

Det i stk. 4 anførte beløb reguleres en gang årligt, første gang pr. 1.1.2006, med stigningen i nettoprisindekset med indekset pr. 1.1.2005 som basisindeks. Det regulerede beløb afrundes dog nedad til nærmeste hele hundrede kroner.

§ 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.

Stk. 3.

Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4.

Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5.

Erhververen skal efter bestyrelsens nærmere bestemmelse indbetale overdragelsessummen og eventuelle omkostninger kontant til foreningen eller stille bankgaranti for beløbet. Efter fradrag af foreningens tilgodehavender og af et beløb, der måtte være nødvendigt til indfrielse af et garanteret lån, udbetales overdragelsessummen først til eventuelle andre rettighedshavere end overdrageren, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til overdrageren. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Stk. 6.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand 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.

Stk.8.

Vederlag for almindelig ekspedition i forbindelse med overdragelse af andelen betales af erhververen. Alle øvrige udgifter i forbindelse med overdragelsen betales af fraflyttende andelshaver. Udgifter omfatter omkostninger i forbindelse med afregning af overdragelsessum, herunder gebyr og vederlag i anledning af forespørgsel til andelsboligbogen og i anledning af betaling til andre rettighedshavere end overdrageren.

Ubenyttet lejlighed.

§ 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, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Overdragelse til husstandsmedlem

§ 19.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist 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.

Stk. 2.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 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 først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som mindst i 2 år havde fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linje. § 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 næste efter tremånedersdagen 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 hans 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.

Andelshaverne kan ikke opsiges 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 hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der i lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk.2.

For afgivelse af påkrav i henhold til § 15a, stk.1, og § 23, stk.1 kan foreningen beregne sig et gebyr, svarende til det, der ved manglende betaling af pligtig pengeydelse kan afkræves en lejer i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning. Gebyret er pligtig pengeydelse og manglende betaling deraf kan indebære eksklusion og ophør af brugsret.

Stk. 3.

Efter eksklusion 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. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag om at bestyrelsen i samråd med foreningens administrator bemyndiges til inden næste ordinære generalforsamling at omlægge indestående lån i foreningens ejendom, såfremt sådan omlægning efter en samlet vurdering skønnes økonomisk hensigtsmæssig.
6. Indkomne forslag.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

§ 25.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2.

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 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. 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. Denne kan overdrages til myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun bære én fuldmagt.

§ 25 a.

Foreningen/bestyrelsen/ administrator kan fremsende alle meddelelser, brev og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail eller beboerwebben, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid tillige sendes med afleveringsattest.

Stk. 2.

Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne.

Stk. 3.

Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

Stk. 4.

Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysningen herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse / kommunikationsadresse.

Stk. 5.

Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

§ 26.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal der altid være mindst 1/5 af foreningens medlemmer til stede.

Stk. 2.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset, hvor mange der er mødt.

§ 27.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

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. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en 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. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes 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 i sagens afgørelse.

Stk. 2.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er tilstede.

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.

Regnskab og revision.

§ 33.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen efter samråd med foreningens revisor.

Stk. 2.

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

Stk. 3.

Andelenes værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste generalforsamling.

§ 34.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller 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.

§ 35.

Opløsningen ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2.

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

-0-

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 21.10.1985.

§ 10 ændret på generalforsamling den 11.9.1987.
§ 14 ændret på generalforsamling den 28.6.1988.
§ 25 ændret på generalforsamling den 5.9.1990.
§ 15a tilføjet på generalforsamling den 7.4.1993.

København, den 2/3 1994.

Bestyrelsen:
Sign.:
Berit Laumann
Jesper Jørgensen
Tina Andersen.

§ 7, stk. 1 ændret på ekstraordinær generalforsamling, afholdt 9.12.1996.

§ 15a, ændret på ekstraordinær generalforsamling, afholdt 9.12.1996.

Midlertidige ændringer i anledning af forestående byfornyelsesarbejder (se tillæg) er vedtaget på ekstraordinær general- forsamling, afholdt 9.12.1996.

København, den 22-4-97

Bestyrelsen:
Sign:
Berit Laumann
Birgit Larsen
Jens Andersen.

§ 7, stk. 1 ændret på generalforsamling 21.9.1998
§ 24, stk. 1 nr. 4 ændret på generalforsamling 18.3.1999.

Bestyrelsen:
Sign:
Berit Laumann
Line Kofoed-Gjertvig
Jens Andersen.

§ 2, tilføjelse godkendt på ekstraordinær generalforsamling, afholdt 3.4.2000.

Bestyrelsen:
Sign:
Martin Christensen

Claus Bech
Malene Mayntzhusen Christiansen
Lars Høite
Jesper Jørgensen

§ 7 ændret, tilføjet nyt stk.2 & 3, § 15a ændret,
nyt stk. 2 & 3, § 16 ændret, nyt stk. 3,4 & 5, § 17 stk. 5 ændret, nyt stk.8, § 23 nyt
stk. 2. vedtaget på general-forsamling den 17.5.2005.

I bestyrelsen:

Martin Christensen Lars Høite Malene Mayntzhusen Christiansen Jesper Jørgensen
Claus W. Bech

Tilføjelse til § 33, stk.1 er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 2.5.2006.

I bestyrelsen:

§ 33 ændret, tilføjet nyt stk.3. Vedtaget på generalforsamling den 24.4.2007.

I bestyrelsen:

Thea Gade-Rasmussen Janus Blomfrø Erik Frandsen
Sune Christiansen Jesper Jørgensen

Ændring af § 12 og 12 A samt § 14 er endeligt vedtaget på generalforsamling
23.3.2010.

Ændring af § 15 og § 17 er endeligt vedtaget på generalforsamling 13.01.2011.

I bestyrelsen:

Thea Gade-Rasmussen
Stella Dyrberg
Jesper Jørgensen
Karl Amiri Melchoir
Sune Jens Christiansen

Følgende ændring er vedtaget på endelig generalforsamling 12.6.2012:

Datoen i stk. 3 i § 12 A er ændret til 31.12.2014.

Følgende ændringer er vedtaget på endelig generalforsamling 26.6.2012:

Ny § 12 A
Gældende § 12 A ændret til § 12 B.

I bestyrelsen:

Thea Gade Rasmussen
Jesper Jørgensen

Sune Jens Christensen
Karl Amiri Melchior
Charlotte Stevnhoved

Følgende ændring er vedtaget på endelig generalforsamling 12.3.2014:

Ny § 11

Følgende ændringer er vedtaget på endelig generalforsamling 4.5.2015:

Ny § 11 A
Ny § 11 B
§ 14, stk. 2, C.

I bestyrelsen:

Følgende ændring er vedtaget på generalforsamling, afholdt 8.9.2015:

§ 11C.

Bestyrelsen:

Følgende ændring er vedtaget på generalforsamling, afholdt 12.9.2018:

§ 12A.

Bestyrelsen:

Følgende ændring er vedtaget på generalforsamling, afholdt 2.6.2022:

Ny § 25 A.

Bestyrelsen

Følgende ændring er vedtaget på generalforsamling, afholdt 15. 8. 2023:

§ 14, stk. 2 litra B præciseret.

Bestyrelsen:

PENNEO

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

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

Ida Kirstine Willer Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: c85a1a51-83f1-4e79-beac-6f3ad2c8c4d6

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-09-04 07:53:52 UTC



Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 49bb80a1-b3c4-4014-a099-0804704fdcf5

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-09-04 08:21:55 UTC



Amalie Victoria Wex

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 13b1c5e5-688c-4038-84ca-78d4434defd0

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-09-04 08:35:05 UTC



MARTIN ERLANDSSON

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 19860119xxxx

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-09-04 10:31:14 UTC



Ditte Richter Jernskæg

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 3030a995-5643-439c-a9a5-72496ddb1b0f

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-09-06 09:45:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>