

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
ISTEDGADE 87/SAXOGADE 86-90

§ 1

Navn, hjemsted og formål

Foreningens navn er A/B Istedgade 87/Saxogade 86-90.

Foreningens hjemsted er i København.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 449 Udenbys Vester Kvarter.

§ 3

Foreningens medlemmer

Stk. 1. Som medlem kan optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 2. Generalforsamlingen beslutter, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt om ejendomsfunktionærer kan optages som medlemmer i foreningen.

Stk. 4. Hvert medlem kan kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at bebo denne, jf. dog § 12.

§ 4

Indskud

Stk. 1. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der, ud over indskud, betales et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig. Der indbetales derudover et depositum svarende til 3 måneders boligafgift.

§ 5

Hæftelse

Stk. 1. Foreningens medlemmer hæfter personligt og solidarisk for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpant i ejendommen, såfremt panthaveren har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter medlemmerne for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, der ikke forrentes.

Stk. 2. Et medlem eller hans bo hæfter efter § 5 indtil en ny andelshaver har overtaget brugsretten til den pågældende andel, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andele

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud, som fastsat på foreningens stiftende generalforsamling.

§ 7

Andelsbeviset

Stk. 1. For indskuddet er udstedt et andelsbevis, der kun kan tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.

Stk. 2. Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke pantsættes og ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende eller en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelen kan ikke overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20.

Stk. 3. Pensionister kan stille andelsbeviset som sikkerhed i overensstemmelse med lovgivningen om boligydelse til pensionister.

Stk. 4. Andelsbeviset skal lyde på navn. Bortkommer andelsbeviset, skal bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at dette træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Hvis lejligheder sammenlægges, udstedes et nyt andelsbevis som erstatter de tidligere.

§ 8

Boligaftale

Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Foreningen har en fællesarbejdsordning om at andelshaverne deltager i fællesarbejde i foreningen. Regler for fællesarbejdsordningen vedtages af generalforsamlingen.

§ 9

Boligafgift

Stk. 1. Generalforsamlingen fastsætter boligafgiftens størrelse. Denne beslutning er bindende for foreningens til enhver tid værende medlemmer.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan endvidere foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse bliver i overensstemmelse med boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 3. Bestyrelsen har kompetence til at fastsætte ændringer i boligafgiftens størrelse, for så vidt sådanne udelukkende er en følge af ændringer i ydelsen på andelsboligforeningens indeksregulerede realkreditlån i overensstemmelse med realkreditinstituttets beregninger.

§ 10

Vedligeholdelse

Stk. 1. Den enkelte andelshaver har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt øvrige vedligeholdelsesarbejder, som påhviler en lejer i henhold til lejeloven, eller som efter særlig generalforsamlingsbeslutning er pålagt andelshaverne.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere angivet frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 3. En lovlig generalforsamlingsvedtagelse om iværksættelse af generelle forbedringer skal respekteres af alle foreningens medlemmer.

§ 11

Forandringer

Stk. 1. Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2. Inden forandringen udføres, skal denne anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, må ikke iværksættes før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen skal have kopi af samtlige ansøgninger og tilladelser.

Stk. 3. En lejlighedssammenlægning skal være gennemført senest 3 måneder efter overtagelse af nablejligheden. Det påhviler andelshaveren inden dette tidspunkt at indhente kommunal godkendelse og gennemføre sammenlægningen på en bygningsmæssig forsvarlig måde som skal være godkendt af bestyrelsen. Inden et år efter købet skal sammenlægningen være færdig således at den sammenlagte lejlighed fremstår som én lejlighed idet det blandt andet forudsættes at der på dette tidspunkt er foretaget nedlæggelse af det ene køkken. Bestyrelsen kan fremsætte yderligere krav.

§ 12

Fremleje

En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse gives altid når andelshaveren lever op til lejelovens krav til fremleje. Bestyrelsen kan fastsætte retningslinjer der i videre omfang giver andelshaverne ret til fremleje og udlån af hele eller dele af en lejlighed. Fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet skal altid godkendes af bestyrelsen.

§ 13

Husorden

Generalforsamlingen kan fremsætte regler for husorden, herunder for husdyrhold m.v.

§ 14

Overdragelse af andele

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er denne berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende nye andelshavere. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Andelen overdrages efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 19 og § 20.

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere har dernæst fortrinsret. Rækkefølgen går efter anciennitet i foreningen. Dog har andelshavere som ønsker at overtage en ledig naboledighed i samme opgang med henblik på sammenlægning fortrinsret, uanset anciennitet. Sammenlægningen skal foregå efter anvisningerne i § 11. Overholdes betingelserne ikke, vil tilladelse til sammenlægning blive trukket tilbage og naboledigheden blive tilbudt til de øvrige berettigede.
- c) Dernæst kommer personer i betragtning som indstilles af andelshavere. Hver andelshaver eller flere andelshavere der i fællesskab ejer en andel, har ret til at indstille en person til at overtage en ledig lejlighed. Fortrinsretten til at overtage lejligheden går efter andelshavernes anciennitet i foreningen. Når en andelshaver har fået en indstilling imødekommet, regnes dennes anciennitet ved kommende indstillinger fra da af i stedet for.

§ 15

Overdragelsessum

Stk. 1. Bestyrelsen skal godkende prisen for den enkelte andel. Ved overdragelsen af andelen må prisen herfor ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, individuelle forbedringer i boligen samt dennes vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Værdien i andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris fastsættes under hensyn til handelsværdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3. Prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt pristillæg/-nedslag for særlig god/mangelfuld vedligeholdelsestilstand fastsættes endeligt af en syns- og skønsmand udpeget af bestyrelsen. Syns- og skønsmandens vurdering sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver og den seneste af bestyrelsen foretagne vurdering. Syns- og skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både fraflyttende andelshaver og bestyrelsen. Efter besigtigelsen skal der udarbejdes en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Syns- og skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Syns- og skønsmandens honorar betales af såvel den fraflyttende andelshaver som den nye andelshaver med 50% til hver.

§ 16

Fremgangsmåde ved overdragelse af andele

Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberens samt foreningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling over købesummens beregning, herunder specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer samt inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse, gøre køberens bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgang til at hæve handelen eller kræve prisen nedsat, jf. bestemmelserne herom i Lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Der oprettes en skriftlig overdragelsesaftale mellem køber og sælger. Bestyrelsen skal godkende handelens vilkår, og påtegning herom skal foreligge senest 14 dage (i juni, juli og august senest 3 uger) efter, at aftalen er forelagt bestyrelsen.

Stk. 3. Overdragessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af eventuelle tilgodehavender til foreningen samt til eventuelt pengeinstitut, der har finansieret den fraflyttende andelshavers køb af andelen eller forbedringer, udbetaler det overskydende beløb med eventuelt tillæg af forudbetalt boligafgift til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varme samt eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen. Bestyrelsen skal afregne med den fraflyttende andelshaver senest 3 uger efter overdragelsestidspunktet.

Stk. 5. Hvis køberen i forbindelse med overtagelsen af boligen konstaterer eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, eller ved forbedring af inventar og løsøre, der er overtaget, skal køberen hurtigst muligt og senest inden der er gået 2 uger meddele bestyrelsen og sælger dette. Manglerne skal konstateres af bestyrelsen.

Stk. 6. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det påhviler køber at foretage aktivt retsskridt inden 3 måneder efter overtagelsen. I modsat fald udbetales det tilbageholdte beløb.

§ 17

Sikkerhedsstillelse

Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen yder en garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af den del af prisen, der betales for andelen i foreningens formue. Garantien ydes til 60 % af den del af prisen for andelen i foreningens formue, der overstiger kr. 40.000,00. Det garanterede lån skal afdrages over maksimalt 15 år, og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse af betaling af renter og afdrag på det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift, og kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen. Uanset ovenstående er foreningen ikke forpligtet til at stille garanti på vilkår, der er mere byrdefulde for foreningen, end hvad den til enhver tid gældende lovregel herom måtte påkræve.

§ 18

En andelshaver er, uden fraflytning af sin bolig, berettiget til at dele sin andel med et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, og nægtelse skal begrundes skriftligt.

§ 19

Dødsfald

Stk. 1. I tilfælde af en andelshavers død, har ægtefællen ret til at overtage medlemsskabet af foreningen.

Stk. 2. Ønsker ægtefælle ikke at overtage medlemsskabet, kan andelen overdrages efter gældende regler.

Stk. 3. Efterlades ingen ægtefælle, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. 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. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtelse skal begrundes skriftligt.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler og fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet.

§ 20

Samlivsophævelse

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller overtage medlemsskabet i foreningen.

§ 21

Opsigelse

En andelshaver kan ikke opsige medlemsskabet af foreningen, men kan alene udtræde i forbindelse med overdragelsen af andelen efter foranstående regler.

§ 22

Eksklusion

Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes 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 fremsendt til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med betaling af boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er fremsendt til medlemmet med anbefalet og almindelig postfremsendelse. Andre ydelser kan f.eks. være a'conto varmebidrag, ydelse til pengeinstitut på lån optaget ved køb af andelen eller til forbedringer ved andelen samt øvrige forpligtelser, der er pålagt foreningens medlemmer af generalforsamlingen.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 stk. 2 b til c.

§ 23

Generalforsamlingen

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb og skal mindst indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forelæggelse og vedtagelse af fællesarbejdsordningen.
6. Indkomne forslag.
7. Valg til bestyrelse
 - a) formand
 - b) bestyrelsesmedlemmer i øvrigt
8. Valg af 1 eller 2 suppleant(er) til bestyrelsen.
9. Valg af revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det. Med begæringen om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling skal følge en dagsorden. Bestyrelsen er forpligtet til at forestå indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 24

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 8 dage. Bestyrelsen skal indkalde til generalforsamlingen med angivelse af dagsorden.

Stk. 2. Forslag, der 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 er gjort bekendt med, at forslaget 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 en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

§ 25

Afstemning og flertal

Stk. 1. Beslutningen på generalforsamlingen træffes af de fremmødte og stemmeberettigede medlemmer ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af ejendom eller foreningens opløsning. $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer skal være til stede for at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

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 $\frac{2}{3}$ af medlemmerne er repræsenteret og med mindst $\frac{2}{3}$ flertal. Er ikke mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ flertal, uanset antallet af fremmødte.

Stk. 3. Ændringer af § 5 i nærværende vedtægter kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

§ 26

Dirigent m.v.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger dirigent og referent.

Stk. 2. Referatet underskrives af dirigenten, referenten og bestyrelsen.

§ 27

Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen samt udførelse af generalforsamlingens beslutninger.

§ 28

Stk. 1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Formanden vælges direkte på generalforsamlingen, der endvidere kan vælge 1-2 suppleanter for bestyrelsens medlemmer.

Stk. 2. Valgbar som bestyrelsesmedlem eller suppleant herfor er andelshavere samt disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Formanden vælges hvert år. Bestyrelsesmedlemmer i øvrigt vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter, administrator samt revisor 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 til ekstraordinær generalforsamling, hvor supplerende bestyrelsesmedlemmer vælges. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes periode.

§ 29

Stk. 1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er nært beslægtet med eller har tilsvarende tilknytning til, har særinteresser i sagens udfald.

Stk. 2. Der skrives referat af bestyrelsesmøderne. Disse godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Stk. 4. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden, når anledning hertil foreligger. Endvidere skal bestyrelsesmøde indkaldes, såfremt 1 bestyrelsesmedlem begærer dette.

Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede.

Stk. 6. Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

§ 30

Tegningsret

Andelsboligforeningen tegnes af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Regnskab

Stk. 1. Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

Stk. 2. Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator samt hele bestyrelsen.

Stk. 3. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab foretages en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med § 15.

§ 32

Revision

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en registreret eller en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens årsregnskab. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede og underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget for det kommende år udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33

Administration

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administrationen.

I øvrigt kan administrator afsættes med 3 måneders varsel til udløb af et kvartal.

Stk. 2. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 34

Opløsning

Stk. 1. Opløsning af foreningens sker ved likvidation, der forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver samt betaling af foreningens gæld, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer af foreningen i forhold til deres andeles størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 28. maj 1996 med senere ændring af 3. maj 1999, 25. maj 2000, 25. november 2001 samt 27. september 2003.

I bestyrelsen (maj 2004):
