

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGENNavn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kingosgade 15
Foreningens hjemsted er i Frederiksberg kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere
ejendommen matr. nr. 25 dl Frederiksberg
beliggende: Kingosgade 15.

Medlemmer.

§ 3.

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver,
der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i fore-
ningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.
Hvert medlem kan kun have een lejlighed og er forpligtet til at bebo lejlig-
heden, jfr. dog § 13. Bestyrelsen kan frit nægte en ansøger optagelse i fore-
ningen, medmindre den pågældende er indstillet af en andelshaver eller
dennes ægtefælle efter reglerne i § 15, 19 og 20 eller er berettiget til
at overtage en lejlighed efter reglerne i § 20 og 21 eller har fortrinsret
efter reglerne i § 20.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4.

Indskud udgør for de lejere, der ved stiftelsen indtræder
som medlemmer, et beløb, svarende til 5 måneders gammel leje.
Indskudet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at
modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling
eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

§ 5.

For medlemmer, der optages senere, uden at overtage et tid-
ligere medlems andel, udgør indskudet et beløb svarende til hvad der ved
stiftelsen skulle indskydes for det pågældende lejemål. Ud over indskudet
skal indbetales et beløb, således at den samlede pris svarer til, hvad der
efter § 16 godkendes som vederlag for andelen i foreningens formue. Såfremt
foreningen har bekostet forbedringer i lejligheden eller refunderet den tid-
ligere lejer dennes udgifter til forbedringer i lejligheden, skal det nye
medlem desuden betale værdien af disse forbedringer.

§ 6.

Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen inde-
stående pantegæld, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så hen-
seende, men der ud over hæfter de alene med deres indskud for forpligtel-
ser foreningen vedrørende.

Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den soli-
dariske forpligtelse efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget
lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 7.

Medlemmerne er lodtagne (har andel) i foreningens formue
i forhold til deres indskud.

Beslutning om ændring af stk. 1, for at bringe det indbyr-
des forhold mellem andelene i overensstemmelse med forholdet mellem lej-
lighedernes lejeværdi kan ske med det flertal, der kræves til vedtags-
ændring og kræver således ikke enstemmighed.

§ 8.

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand
for arrest eller eksekution. Den kan ikke belånes, og kan kun overdrages
eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i
§ 15 - 21.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bort-
kommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at
det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Andelshaveren betaler
omkostningerne i forbindelse med udstedelse af nyt andelsbevis.

Boligaftale.

§ 9.

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der
indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen
vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de
ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 10.

Boligaftigstens størrelse fastsættes til enhver tid bindende
for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til
at foretage regulering af boligaftigten for de enkelte lejligheder, således
at det indbyrdes forhold mellem boligaftigstens størrelse kommer til at svare
til lejlighedernes lejeværdi.

Som almindeligt depositum indbetales beløb svarende til 3
måneders boligaftigt. Andelshavere der er indtrådt ved foreningens stiftelse
betaler dog ikke noget depositum.

§ 11.

Andelshaveren har pligt til at vedligeholde lejligheden
med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedlige-
holdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter
særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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. § 24.

§ 12.

Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.

Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

§ 13.

En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

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

§ 14.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Overførsel af andelen.

§ 15.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- 1) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie.
- 2) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- 3) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, dog er det ikke tilladt andelshaveren at indstille personer, som han har fundet ved annoncering eller gennem ejendomsmægler.
- 4) Ikke andelshaver, der indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
- 5) Såfremt der ikke findes nogen personer i grupperne 1-4, der ønsker at overtage lejligheden, må den fraflyttende efter aftale med bestyrelsen udbyde lejligheden til salg til en ejendomsmægler eller ved annoncering.

7/2-78

§ 16.

Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- 1) Værdien af andelshaverens andel i foreningens formue opgøres som andelen i den bogførte egenkapital ifølge det seneste af generalforsamlingen godkendte regnskab med følgende tillæg og fradrag:
 - a) Opskrivningen af ejendommen til ejendomsværdien ved den seneste offentlige vurdering med tillæg af senere stigning i ejendomsværdien indtil overtagelsesdagen efter et forsigtigt skøn på grundlag af Statsskattedirektoratets indeks for handelspriser på tilsvarende udlejningsejendomme, samt tillæg for værdien af forbedringer (inkl. evt. kurstab og omkostninger ved låneoptagelse i forbindelse hermed) udført på ejendommen siden seneste offentlige vurdering.
 - b) Tillæg af kurstab og omkostninger konstateret i forbindelse med omprioritering af ejendommen efter købet af ejendommen. Et sådant tillæg skal dog afskrives lineært over de nye låns løbetid.
 - c) Tillæg af prioritetsafdrag betalt efter statusdagen og en forholdsmæssig andel af de i næste termin forfaldne prioritetsafdrag opgjort efter antallet af måneder fra sidste termin og indtil overtagelsesdagen.
- 2) Værdien af forbedringer i lejligheden fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- 3) Værdien af løsøre og inventar, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særlig tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar og løsøre.
- 4) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.

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

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 17.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen,

der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standard-formular.

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender, udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varme udgifter o.l. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden, skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangende 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.

§ 18.

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til en nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20.

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Hvis den efterladte ægtefælle/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, skal den pågældende være berettiget til efter reglerne i § 15 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed, idet dog erhververen, samt prisen og de øvrige vilkår for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. den måned, der indtræder næste efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. 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 afregnes til boet efter reglerne i § 17.

§ 21.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold iøvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal den anden ægtefælle på forlangende indtræde i medlemskab og beboelse af lejligheden eller forpligte sig til at indtræde, såfremt den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. Hvis den pågældende ikke på forlangende indtræder, respektive påtager sig denne forpligtelse, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed i overensstemmelse med reglerne i § 18.

Opsigelse og eksklusion.

§ 22.

Andelshaverne kan ikke opsige Deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 15-21 om overførsel af andelen.

§ 23.

Såfremt andelshaverens lejlighed skal nedlægges på grund af ombygning i ejendommen, sanering eller lignende, kan de pågældendes medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden opsiges af bestyrelsen. Den pågældende skal da af foreningen have udbetalt en godtgørelsessum, der fastsættes under hensyntagen til værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden og under hensyntagen til den erstatning, som foreningen måtte få udbetalt i forbindelse med saneringen og endelig under hensyntagen til den formuefordel, som de øvrige medlemmer måtte opnå som følge af opsigelsen.

§ 24.

Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade og ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 18.

Generalforsamling.

§ 25.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
Den ordinære generalforsamling afholdes hver år inden 15/5 efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 3) Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

- 4) Forslag.
- 5) Valg til bestyrelsen.
- 6) Eventuelt.

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

§ 26.

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

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.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Administrator og revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren.

§ 27.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpel flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer ikke til stede på en generalforsamling, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der på den første generalforsamling er vedtaget med det fornødne flertal, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 28.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen.

§ 29.

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men iøvrigt

konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Som bestyrelses medlemmer og -suppleanter kan vælges andels-havere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. På den stiftende generalforsamling, vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.

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 et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 31.

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.

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollet underskrives af hele bestyrelsen.

Iøvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration.

§ 33.

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3 - 5 finder da anvendelse:

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi. Alle bogføringsbilag attesteres af regnskabsføreren og forsynes med underbilag. Regnskabsføreren må ikke have rådighed over den kontante kassebeholdning. Kasseklade skal føres dagligt, og bogføring skal foretages mindst en gang ugentlig.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kaufionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst $\frac{1}{2}$ års indtægter for foreningen.

Regnskab og revision.

§ 34.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator - hvis en sådan er valgt - og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1.

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en regning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 16 samt af andelenes forventede værdistigning pr. måned indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i % af indskudskapitalen.

§ 35.

Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor til at revidere årsregnskabet.

Revisor skal føre revisionsprotokol. Revisionsprotokollater tilstilles samtlige andelshavere i kopi.

§ 36

Det reviderede underskrevne årsregnskab tillige med revisionsprotokollat og forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 37.

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

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling
den 24/5-1978.

I bestyrelsen:

Tore Høst Vjølby

William Lundin

Marcin Maarslet

Anne Christensen