

# Vedtægter

for  
Andelsboligforeningen Matthæusgade 34-36

## Navn og hjemsted.

### § 1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Matthæusgade 34-36.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i København Kommune.

## Formål.

### § 2

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1366 Udenbys Vester kvarter.

## Medlemmer.

### § 3

- (3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidigt med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have en lejlighed, og er forpligtet til at bo i lejligheden, jvf. dog § 11. Bestyrelsen kan godkende, at et medlem overtager to lejligheder, forudsat at lejlighederne sammenlægges til en lejlighed med myndighedernes godkendelse.

## Indskud.

### § 4

- (4.1) Indskud udgør et beløb svarende til 6 måneders forhøjet boligafgift, således som denne er fastsat efter stiftelsen.
- (4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetaling.
- (4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskuddet plus tillægsbeløb, der efter § 14 godkendes for andel af lejlighed.

## Hæftelse.

## § 5

(5.1) Medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jvf. stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditorer har taget forbehold herom.

(5.3) Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### Andel.

## § 6

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

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i andelsboligloven § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningslovens § 4 a.

(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbevis, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

### Boligaftale.

## § 7

(7.1) 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 beslutning.

### Boligafgift.

## § 8

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen.

### Vedligeholdelse.

## § 9

(9.1) Andelshaveren har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapesering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, der efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.2) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en 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, jvf. § 20.

(9.3) De lejligheder, som ikke har toilet i egen lejlighed har brugsret til toilet på bagtrappen ud fra lejligheden. Sammenlægges en lejlighed og/eller der opføres toilet i en lejlighed, mister denne andelshaver brugsretten til toilettet. Med brugsretten følger også vedligeholdelsespligt af toilettet, delt mellem de som har brugsretten. I tilfælde af frasalg af arealet skal dette vedtages på generalforsamling, og et frasalg kan kun ske hvis toilettet ikke deles.

#### Forandringer.

### § 10

(10.1) – selve retten til forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggeslovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer været i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

(10.2) – frist for anmeldelse til bestyrelsen:

Forandringer der påvirker hovedejendommen, herunder eksempelvis ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.3) – særlig godkendelse ved visse forandringer:

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.4) – forsikring og anden sikkerhed:

Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen

teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og sine rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser. Alt el- og vvs-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.

(10.5) – særlige installationer, el, gas, vand eller lignende:

Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

(10.6) – forandringer af hensyn til særlige behov:

Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssig korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

(10.7) – krav om byggetilladelse:

Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet som udført. Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

(10.8) – andelshavers ansvar for enhver skade relateret til forandringer mv.:

Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte.

Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den køvende

andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger.

Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

(10.9) – indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder BB R -registrering: Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig kan påføres udgifter i den forbindelse.

Andelshaveren har ansvaret for at få bragt BBR registeret i overensstemmelse med de faktiske forhold, når alle tilladelser, herunder byggetilladelse er på plads. Enhver udgift til efterfølgende at få de nødvendige registreringer og tilladelser på plads, såfremt dette ikke er sket ifm. forandringen/arbejderne, påhviler i det hele den til enhver tid værende andelshaver, uanset om det er en tidligere andelshaver, som har forsømt dette.

Efterlever den til enhver tid værende andelshaver ikke denne bestemmelse om korrekt BBR-registrering, kan bestyrelsen efter skriftligt påbud, der også sker ved elektronisk kommunikation herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform, på andelshavers vegne bibringe de nødvendige tilladelser og registreringer. Dette sker for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan opkræves over boligafgiften som pligtig pengeydelse og/eller modregnes med fortrinsret i proventet ved et salg, jf. andelsboliglovens regler herom.

(10.10) - igangsat forandringer uden godkendelse, eller forsømmelse. Sanktion: Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i proventet i forbindelse med eksklusionssalget.

## Fremleje.

### § 11

(11.1) En andelshaver, som har beboet andelsforeningen i normalt mindst 6 måneder, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, men ej heller nægtes, når andelshaveren er fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, praktikophold, højskoleophold, ferieophold, militærtjeneste, afprøvning af boform sammen med kæreste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på højst 1 år, men med bestyrelsens særskilte tilladelse på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren normalt og som udgangspunkt bebo boligen minimum samme periode som udlejningen varede, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(11.2) En andelshaver er altid berettiget til at fremleje eller -låne enkelte værelser i andelsboligen, så længe andelshaveren selv også bor i andelsboligen under fremlejningen. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(11.3) En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål uden bestyrelsens tilladelse. Hver enkelt fremlejeperiode skal dog minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Andelshaveren skal ved bestyrelsens forespørgsel, dokumentere hvornår andelshaveren har korttidsudlejet sin andelsbolig.

(11.4) Ved fremleje, -lån eller udlejning efter 11.1 - 11.3 har andelshaveren ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager. Ved fremleje og -lån efter 11.1 - 11.2 skal hele foreningen informeres om fremlejen inden dens begyndelse. Ved udlejning efter 11.3 skal opgangen og bestyrelsen informeres om udlejningen inden dens begyndelse."

## Husorden.

### § 12

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

## Overdragelse.

### § 13

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

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

1. Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning 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, eller søskende.
2. Intern liste: Andre andelshavere efter beboelsesanciennitet. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
3. Pege-liste: Beboere med længst anciennitet får først mulighed for at anbefale en ny andelshaver. Fører udpegning til salg rykkes udpeger bagerst på listen, så der sikres rotation.
4. Ekstern liste
5. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. Såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke-andelshavere, der ønsker at overtage bolig i ejendommen, må den fraflyttende dog kun med bestyrelsens samtykke udbyde lejligheden til salg gennem ejendomsmægler eller ved annoncering.

Når en lejlighed udbydes til salg for andre andelshavere efter beboelsesanciennitet, skal andelshaverne have minimum 14 dages frist, før der skal gives tilsagn om interesse i køb af lejlighed. Det skal være muligt at blive informeret per e-mail om, at der er en lejlighed til salg i andelsboligforeningen. Denne information skal gives i lige så god tid før salget af lejligheden, som det er tilfældet ved opslag om salg af lejligheden.

#### Pris.

#### § 14

(14.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter reglerne i den til enhver tid gældende lovgivning. Overdragelsessummen skal senest ved underskrivelse af overdragelsesaftalen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Foreningens omkostninger ved andelsoverdragelse, f.eks. til sagkyndig bistand, skal udredes af den hidtidige andelshaver.

(14.2) Bestyrelsen bruger en vurderingsmand til vurdering af forbedringer og løsøre og fastsættelse af eventuelle fradrag for mangler i forbindelse med salg af lejlighed.

Vurderingsmanden vælges af bestyrelsen. Vurderingshonoraret betales af den fraflyttende andelshaver.

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke accepterer den fastsatte pris for forbedringer, løsøre og fradrag for mangler, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en voldgiftsmand udpeget af Andelsboligforeningernes Fællespræsentation. Voldgiftsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden

indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Voldgiftsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Voldgiftsmanden 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.

Forbedringer, der er opstået som følge af andelsboligforeningens forsikringsselskabs udførelse, som led i skadesudbedring, kan videresælges som almindelige forbedringer, men betalingen herfor skal viderefregnes til andelsboligforeningen.

(14.3) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har givet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restance. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt pådrag til låntager om berigtigelsen af restancen inden en angiven frist på mindst 4 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 hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien når overdragelsessummen på salg af lejligheden er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restance er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 forudgående månedersydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

(14.4) Bestemmelserne i § 14 stk. 3, gælder kun så længe, de er fastsat ved lovgivning ligesom bestemmelserne kan ændres i overensstemmelse hermed.

#### Fremgangsmåde.

### § 15

(15.1) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden salgsaftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

(15.3) Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forefalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. 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. Foreningen har ret til at tilbageholde kr. 1.000,00 i andelssummen i fald der sker fraflytning uden at andelshaveren har ryddet loft- eller kælderrum.

(15.4) 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 forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## § 16

(16.1) Har en andelshaver 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 ska overtage andel og lejlighed og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

### Dødsfald.

## § 17

(17.1) I tilfælde af andelshaverens død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at foresætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, der beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, der 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.

(17.3) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned der indtræder næstefter 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, hvoporefter det imødekommende beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

### Samlivsophævelse.

## § 18

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, ligesom ved ophævelse af samlivsformer i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndigheders bestemmelse, bevaret retten til boligen, berettiget til at fortsætte med medlemskab og beboelse af lejligheden.

## Opsigelse.

### § 19

(19.1) Andelshaveren kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-18 om overførsel af andelen.

## Eksklusion.

### § 20

(20.1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen og eventuelle brugsrettigheder til depotrum og lignende samtidig bringes til ophør af bestyrelsen når:

- a. andelshaveren trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har berigtiget sådanne restancer senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren.
- b. andelshaveren vanrøgter andelsboligen eller udøver skade på fællesjendommen eller andre andelsboliger. Når andelshaveren ikke iagttager sin pligt til at holde sin andelsbolig fagmæssigt korrekt vedligeholdt med skade eller genevirkning for andelsboligforeningens ejendom eller øvrige andelsboliger til følge eller ved nærliggende risiko herfor, og trods skriftligt påkrav ikke har udført den nødvendige vedligeholdelse og/eller udbedring heraf inden udløbet af varslet. Bestyrelsen kan kræve adgang med henblik på fysisk besigtigelse og kontrol af det udførte arbejde, samt kræve dokumentation for, at autorisationskrævende arbejde er udført af autoriserede fagfolk ved fremlæggelse af fakturadokumentation. Alt arbejde inden for el og vvs skal udføres af autoriserede håndværkere, og badeværelsens fugtsikring efter det til enhver tid gældende bygningsreglement og anerkendte normer og anvisninger skal kunne dokumenteres af andelshaveren.
- c. andelshaveren eller beboerne i dennes andelsbolig i øvrigt optræder til væsentlig skade eller ulempe for andelsboligforeningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder modvirker andelsboligforeningens formål.
- d. andelshaveren ved salg eller køb henholdsvis forsøger at afkræve eller afkræver en pris der er større end godkendt af bestyrelsen herunder ulovlig dusør, eller hvis andelshaveren i sin egenskab af køber medvirker til indgåelse af sådan aftale med sælger, idet bestyrelsen i sidstnævnte situation skal være berettiget til at ekskludere både sælger og køber.
- e. andelshaveren overtræder andelsboligforeningens til enhver tid gældende vedtægt og/eller husorden. For husordensovertrædelser gælder, at manglende efterlevelse af 2 skriftlige påbud i sig selv skal anses for væsentlig misligholdelse og derfor eksklusionsbegrundende. Denne bestemmelse omfatter tillige de situationer, hvor misligholdelsen udøves af andre, som andelshaveren måtte have overladt eller udlånt brugen af andelsboligen til helt eller delvist til, det være sig låntagere eller fremlejere, idet andelshaveren hæfter på objektivet grundlag for deres adfærd.

- f. andelshaveren ikke anvender andelsboligen til dens lovlige anvendelsesformål og/eller som aftalt, herunder ikke opfylder den i vedtægten anførte bopælspligt, og/eller fremlejer, korttidsudlejer eller udlåner andelsboligen eller dele heraf i strid med denne vedtægt. Bopælspligten for andelsboligen indebærer pligt til folkeregistertilmelding på adressen og anvendelse af andelsboligen til varig og fast helårsbeboelse defineret som der, hvor andelshaveren regelmæssigt og mindst 180 dage om året skal sove, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele.
- g. andelshaveren, eller den eller de der måtte bebo andelsboligen, ikke giver andelsboligforeningen og dens repræsentanter og håndværkere adgang til andelsboligen, når dette ifølge bestyrelsen er påkrævet, ved akutte skader straks og i andre tilfælde med 6 ugers forudgående skriftligt varsel, eller som led i gyldigt generalforsamlingsvedtage fælles bygge- og renoveringsprojekter i henhold til den varslede eller vedtagne tidsplan for udførelsen. Varsling sker til andelshaveren og ikke til andre, der ved fremleje eller udlån måtte bebo andelsboligen.
- h. andelshaveren tilsidesætter sine pligter efter vedtægtens bestemmelse om forandringer.
- i. andelshaveren gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(20.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Afregning med fradrag for eventuel boligafgiftsrestance, alle udenretlige og indenretlige sagsomkostninger, samt alle de med eksklusionen og misligholdelsen forbudne udgifter, kan modregnes i provenuet, der herefter udbetales til den ekskluderede eller dennes pant- og udlægshavere i prioritetsrækkefølge eller til de, der måtte have gyldig transport i provenuet efter sædvanlige afregningsprincipper. Andelsboligforeningens omkostninger til advokat og administrator for håndtering af eksklusionsprocessen, er alle udlæg, der modregnes i provenuet overfor den ekskluderede. Stiller vedtægten krav om el- og vvtjek ved almindelige overdragelser, gennemføres sådanne også ved eksklusionssalg, ligesom der gennemføres vurdering af andelsboligens eventuelle forbedringer og vedligeholdelsesstand, og udlæggene hertil modregnes ligeledes i provenuet fra eksklusionssalget. Eksklusionssalget sker via andelsboligforeningen, men på vegne af den ekskluderede, idet den ekskluderede fortsat bevarer sit mangelansvar overfor køberen for eventuelle fejl og mangler.

(20.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Måtte der efter fraflytning fortsat henstå løsøre eller andet indbo i andelsboligen eller eventuelt depotrum, kan bestyrelsen for den ekskluderedes regning og risiko få dette bortskaffet til destruktion, og udgiften hertil kan modregnes i provenuet ved eksklusionssalget.

Andelsboligforeningen og bestyrelsen er uden ansvar for, om noget sådant måtte repræsentere en værdi for den ekskluderede.

(20.4) Bestyrelsen er bemyndiget til at iværksætte nødvendige retslige skridt, herunder anlægge civil retssag og/eller anmode om umiddelbar fogedforretning med henblik på at sikre gennemførelsen af eksklusionsbeslutningen, såfremt den ekskluderede, ikke anerkender at være ekskluderet med rette eller ikke medvirker til fraflytningen, og afleverer nøgler.

#### Generalforsamling.

### § 21

(21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
3. Forelæggelse af drift- og likviditetets budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Eventuelt.

(21.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

#### Indkaldelse m.v.

### § 22

(22.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, det er dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(22.2) Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være forpersonen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(22.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren ved opsalg eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

(22.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndigt nærtstående der bebor lejligheden sammen med andelshaveren eller en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

#### Flertal.

### § 23

(23.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal undtagen når det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

(23.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 41 %, kan kun vedtages på en generalforsamling hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødet for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

(23.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

(23.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning med et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige medlemmer tilstede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  flertal, uanset hvor mange der er mødt op.

#### Dirigent m.v.

### § 24

(24.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(24.2) Sekretæren skriver referatet for generalforsamlingen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal bekendtgøres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og den tegningsberettiget bestyrelse.

## Bestyrelse.

### § 25

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

## Bestyrelsesmedlemmer.

### § 26

(26.1) Bestyrelsen består af 3 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens forperson udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstforperson og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

(26.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshaverne, disses ægtefæller samt myndige nærtstående såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan kun vælges een person fra hver hustrand.

(26.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsesforpersonen og det ene bestyrelsesmedlem er på valg i lige år. Det andet bestyrelsesmedlem er på valg i ulige år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.

(26.4) 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 et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt, sker kun for den resterende af den fratrædtes valgperiode.

## Møder.

### § 27

(27.1) 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 o sagens afgørelse.

(27.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## Tegningsret.

### § 28

(28.1) Foreningen tegnes af forpersonen og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## Administration.

### § 29

- (29.1) Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (29.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

## Regnskab.

### § 30

- (30.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar til 31. december.
- (30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, der kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jvf. § 14. Forslaget anføres om note til regnskabet.

## Revision.

### § 31

- (31.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revision til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

### § 32

- (32.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drift- og likvidetsbudget udsendes til andelshaverne samtidigt med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## Opløsning.

### § 33

- (33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (33.2) 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 generalforsamling afholdt d. 15. september 1981 med senere ændringer vedtaget på generalforsamling afholdt d. 14. maj 1982. I bestyrelsen: Johnny, Arne og Claus

Opdateret med gældende vedtagne ændringer i 2009 ved andelshaver Anna Jacobsen, bestyrelsesformand Agnete Würbler Villadsen og bestyrelsesmedlem Iben Wiene Rathje.

Med ændring vedtaget 20-04-2021 tilføjelse § 9. stk. 3. Ændring af §13, samt ændring af formand til forperson vedtaget på ordinær generalforsamling d. 8. april 2025. Ændring af § 11 vedtaget på generalforsamling d. 14. april 2026.

Vedtægten underskrives af bestyrelsen.

# List of Signatures, page 1/1

Laurits Damgaard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Laurits Damgaard

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Matthæusgade (matrikel 1363)

ID: a1695238-7726-47cc-8436-72a940ff6bd0

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-27 14:00

Underskrevet med MitID

Signe Breum

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Signe Breum

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Matthæusgade (matrikel 1363)

ID: 81abb20f-2dec-458c-96fd-902f7c81d7da

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-27 13:11

Underskrevet med MitID

Marie Krüger Thorsted

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Marie Krüger Thorsted

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Matthæusgade (matrikel 1363)

ID: 75f3e249-21b5-4e44-b96a-e31f5d350a08

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-27 17:29

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: c778b2f5-57ec-4d81-83df-7bee905273f2