

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

MATTHÆUSGÅRDEN

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er andelsboligforeningen Matthæusgården.

Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1364 og 1362 Udenbys Vester Kvarter, Matthæusgade 22-32 og 38-44.

Medlemmer

§ 3

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 13. Bestyrelsen kan frit nægte en ansøger optagelse i foreningen, 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.

Kælderrum under tidligere butiklokaler i 44 stuen th og 22 stuen tv kan tilkøbes som opholdsrum med udvidede anvendelsesmuligheder. Kælderrummene kan dog ikke godkendes til boligareal.

Trapperum i opgang 40 kan tilkøbes som boligareal for de lejligheder, der grænser op til.

E-Kommunikation

§ 3 A

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

Indskud udgør for beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer kr. 20.000,00 for 2-værelses lejligheder uden toilet, kr. 23.000,00 for 2-værelses lejligheder med toilet, kr. 27.000,00 for 2 1/2-værelses lejligheder og kr. 30.000,00 for 3-værelses lejligheder.

Indskud for andelshavere med inddraget kælderareal til opholdsrum under tidligere butikslokaler i 44 stuen th og 22 stuen tv udgør 3.500.

Indskud for andelshavere med inddraget trappeareal til boligformål udgør 7.000,00 svarende til et halvt værelse.

§ 5

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud tillægges et beløb, således at indskud + nævnte beløb svarer til den pris, som efter § 16 godkendes for andel og lejlighed. Såfremt foreningen har bekostet forbedringer i lejligheden eller refunderet den tidligere beboer dennes udgift til forbedringer i lejligheden, skal det nye medlem desuden betale værdien af disse forbedringer.

§ 6

Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt pantgæverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

Medlemmerne hæfter ligeledes personligt og solidarisk for andelsboligforeningens lån i bank/sparekasse eller forpligtelse over for samme, herunder arrangementer sikret ved ejerpantebrev i andelsboligforeningens ejendom.

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

§ 7

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

§ 8

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11, stk. a

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 f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

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.

Vedligeholdelse af vinduerne i den enkelte lejlighed påhviler andelshaveren efter visse - af bestyrelsen nærmere angivne - retningslinier.

I forbindelse med opsætning af altaner skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, (almindelig, spansk og fransk) betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid.

For de andelshavere, der ikke i forbindelse med opsætning af altaner i altanrunden i 2022 fik monteret altan, vil der være mulighed for montering af altan på et senere tidspunkt. Den enkelte andelshaver kan ved bestyrelsens skriftlige tilladelse ansøge kommunen om tilladelse til etablering af altan. Endvidere er der mulighed for yderligere altanrunder, hvis der er flere andelshavere, der ønsker montering af altan.

§ 11, stk. b

1. De af foreningens medlemmer, der er under 60 år, er forpligtet til - inden for hvert kalenderår - at yde et stykke arbejde for foreningen.

Dette arbejde kan lægges ved arbejdsdage afholdt af foreningen, eller det kan lægges som enkelttimer efter medlemmernes eget ønske.

Skulle et medlem undtagelsesvis være forhindret i at udføre dele af eller hele det krævede arbejde, erlægger medlemmet ved årets afslutning et beløb til foreningen svarende til det manglende arbejde.

2. Det krævede arbejdes omfang er:
 - a. Deltagelse i mindst 2 arbejdsdage i et kalenderår, eller
 - b. 12 timers arbejde i årets løb svarende til 6 arbejdstimer pr. arbejdsdag, eller
 - c. kr. 800,00 ved årets slutning eller kr. 400,00 pr. arbejdsdag eller kr. 66,00 pr. time.
3. Bestyrelsen fører liste over medlemmernes arbejde. Medlemmerne sørger selv for at blive krydset af, når de begynder og afslutter deltagelsen i en arbejdsdag. Udføres arbejdet uden for arbejdsdagene, er dette dog ikke nødvendigt.
4. Ved årets slutning gøres det ydede arbejde op, og inden udgangen af februar det følgende år opkræves evt. "erstatningsbeløb". Udeblivelse med betaling af disse betragtes på linie med udeblivelse af huslejen.
5. Foreningen er forpligtet til at afholde mindst 6 arbejdsdage pr. kalenderår. Disse fastlægges så vidt muligt i januar for et år ad gangen eller med mindst en måneds varsel til den enkelte arbejdsdag.
6. For året 1986 gælder følgende overgangsordning:

Der afholdes mindst 4 arbejdsdage i perioden fra 1. juni og året ud. Af disse er medlemmerne forpligtet til at deltage i de 2, eller arbejde 12 timer eller betale kr. 400,00 (kr. 200,00 pr. arbejdsdag/kr. 33,00 pr. time.

§ 12

Andelshaverne er efter at have indhentet bestyrelsens tilladelse berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Andelshavere med inddraget kælderareal til opholdsrum under tidligere butikslokaler i 44 stuen th og 22 stuen tv må ikke foretage bygningsmæssige ændringer uden bestyrelsens godkendelse, og må ikke ansøge kommunen om at ændre arealets status til boligformål.

Enhver forandring, der måtte kræve bygge- eller installationstilladelse fra offentlig myndighed, må ikke påbegyndes, før tilladelsen er afleveret til bestyrelsen.

Huset og dermed bestyrelsen er ansvarlig for forandrings forsvarlighed og lovlighed og vil derfor i tilfælde af overtrædelse af offentlige forskrifter være bemyndiget til for andelshaverens regning at bringe forholdet i overensstemmelse med lovgivningen.

Enhver forandring, der kræver bygge- eller installationstilladelse, må ikke tages i brug, før ibrugtagningstilladelse er afleveret til bestyrelsen.

Ved enhver forandring, der kræver autoriseret installatør, skal andelshaveren kunne forevise kvitteret originalregning samt aflevere fotokopi af denne/disse til bestyrelsen eller en godkendelse fra autoriseret installatør.

Ved installation af vaske- eller opvaskemaskiner er der pligt til at opsætte en 25 liters vandbegrænsende ventil.

§ 13

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, afprøvelse af samlivsforhold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, tidsbegrænset ansættelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 1,5 år. Bestyrelsen kan forlænge perioden med 1,5 år. En andelshaver kan tidligst fremleje igen efter at have opholdt sig (boet) 1,5 år i lejligheden. Fremleje kan dog ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Bestyrelsen fastsætter retningslinjer for pris og andre vilkår for fremleje.

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1/2 år, er berettiget til at kort-tidsudleje 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. Bestyrel-

sen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

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.

§ 15

Hvis en andelshaver ønsker at fraflytte sin lejlighed, kan han afhænde den efter følgende retningslinier:

- a) Bestyrelsen og administrator varetager alle transaktioner i forbindelse med salget. Uanset til hvem lejligheden sælges.
- b) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

Fortrinsret til at overtage lejligheden og andelen gives i nedenstående rækkefølge:

1. Førsteret har den, der indstilles af andelshaveren, såfremt den indstillede er en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden og har haft folkeregisteradresse dér i mindst et år, eller fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller den indstillede er beslægtet med andelshaveren enten i lige op-/nedadgående linie eller som bror/søster.

Dog med følgende undtagelser:

- a) Bytning af lejligheder internt i foreningen er ikke tilladt.
- b) Man kan ikke benytte indstillingsretten, hvis man flytter til en anden lejlighed i foreningen.

- c) Man kan ikke benytte indstillingsretten før man har boet i andelsboligforeningen i et halvt år.
- 2. Dernæst kommer andelshavere fra en bolig med sammenlægningsmulighed i henhold til foreningens plan for sammenlægning.
- 3. De næste i rækken er andre andelshavere, der står skrevet op på foreningens interne venteliste. Denne venteliste føres i datoorden, såfremt flere er indtegnet på samme tidspunkt, gives fortrinsret til den, der har boet længst tid i Matthæusgården. Såfremt andelshaver har fremlejet i henhold til vedtægternes § 13 fortabes retten ikke.
- 4. De næste i rækken er andelshavere/ægtefæller, registreret partner, jf. § 15 A, der har ophævet samliv. Såfremt der er flere interesserede, gives fortrinsret til den, der har boet længst i Matthæusgården.
- 4.a De næste i rækken er personer, der er skrevet op på foreningens "børneliste". Se principperne for børnelisten i foreningens beboermappe. Ændringer til disse principper skal meddeles ved opslag i opgangene og anses for godkendt, medmindre der gøres skriftlig indsigelse senest 14 dage efter eller på førstkommende generalforsamling.
- 5. Endelig kommer personer, der står skrevet op på foreningens eksterne venteliste.

Nærmere regler for venteliste fastsættes af bestyrelsen.

- c. Sammenlægning af lejligheder skal ske efter følgende plan:

22, th.	ingen sammenlægning	
22, tv.	sammenlægges med	24, th.
24, tv.	sammenlægges med	26, th.
26, tv.	sammenlægges med	28, th.
28, tv.	ingen sammenlægning	
30, th.	sammenlægges med	30, tv.

- 32, th. ingen sammenlægning
- 32, tv. ingen sammenlægning
- 38, th. ingen sammenlægning
- 38, tv. sammenlægges med 40, th.
- 40, tv. sammenlægges med 42, th.
- 42, tv. sammenlægges med 44, th.
- 44, tv. ingen sammenlægning.

I undtagelsestilfælde kan sammenlægning, der ikke følger ovennævnte plan dog godkendes. Sammenlægning af denne art må ikke medføre hindringer for på længere sigt at etablere baderum i samtlige lejligheder. Sammenlægning skal desuden godkendes af den siddende bestyrelse samt de relevante myndigheder.

- c. Ved fremtidig sammenlægning af to lejligheder erstattes de to eksisterende andelsbeviser med ét nyt samlet andelsbevis.
- d. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i §15, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, være bundet af sit tilbud i 10 arbejdsdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 5% af den maksimale lovlige pris excl. løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 15, punkt. 2, 3, 4, skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den maksimale lovlige pris efter § 16.

Skilsmisse/samlivsophævelse.

§ 15 A

Såfremt en andelshaver ophæver samlivet med en ægtefælle/registreret partner, kan enten andelshaveren eller ægtefællen/registrerede partner anmode bestyrelsen om at blive tilbudt en andelslejlighed, når lejligheden har været udbudt i henhold til bestemmelser under § 15.

I tilfælde af, at begge parter er påført andelsbeviset, og den ene af parterne får råderetten over en anden andelslejlighed, skal andelsbeviset transporteres til den af parterne, der skal fortsætte med at have råderetten over lejligheden. En andelshaver må således kun have råderetten over én andelsbolig.

Såfremt samlivet genoptages, separationen ophæves eller parterne på ny indgår ægteskab, kan bestyrelsen stille krav om, at én af andelshaverne skal opsige og fraflytte sin bolig.

Såfremt én af parterne fraflytter foreningen fortabes adgangen til at blive tilbudt en andelslejlighed. Dette gælder også, selvom man stadig er andelshaver. Den fraflyttende part kan dog komme i betragtning til en ledig lejlighed, såfremt den fraflyttende part giver skriftligt ønske herom til bestyrelsen. Denne undtagelse gælder i 3 måneder fra anmeldelse til bestyrelsen.

Med ægtefælle sidestilles ugifte samlevende, der har haft fælles bopæl i mere end 2 år. Bestyrelsen kan stille krav om dokumentation af dette forhold.

§ 15 B

Bestyrelsen kan igangsætte ombygning af opgang 40 til boligformål, baseret på forpligtende tilsagn fra tilstødende andelshavere. Såfremt der er 2 interesserede andelshavere på samme etage afgøres sagen ved lodtrækning.

§ 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 andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Den på generalforsamlingen godkendte andelsværdi er gældende for overdragelser i tiden fra den

generalforsamling hvor værdien fastsættes og til næste generalforsamling hvor værdien fastsættes.

2. Værdien af forbedringer i lejligheden fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Desuden vurderes det antal timer, der angives at være brugt på arbejdet, hvis andelshaveren selv har udført dette.

Den nødvendige timeopgørelse udfærdiges af andelshaveren og bestyrelsen i fællesskab, og der fastsættes en rimelig pris på arbejdet. Såfremt andelshaveren ikke kan godkende den fastsatte pris, følges proceduren i stk. 4.

3. Værdien af løsøre og inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt 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 hensyntagen hertil.
 5. **a.** Alle lejligheder skal ved salg synes af foreningens syningsmand i samarbejde med bestyrelsens syningsgruppe. I tilfælde hvor bestyrelsen skønner det åbenbart urimeligt at foretage en fuld syning, kan bestyrelsen beslutte, at syningen alene skal udføres af syningsgruppen. Beslutningen herom og begrundelsen herfor skal anføres i bestyrelsens mødeprotokol.
7. Ved syningen sker fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre. Udgangspunktet er en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Ved salg skal sælger fremskaffe autoriserede attester på lovlige el- og vvs-installationer i den fraflyttende andelslejlighed. Udgifter til attesterne afholdes af den fraflyttende andelshaver.

8. Udgifterne til syningen afholdes ligeligt mellem køber og sælger.

9. Retningslinierne for syningsmanden er foreningens synings- og nedskrivningsregler. Ændringer af og tilføjelser til disse regler kan kun ske ved generalforsamlingsbeslutning.

10. Syningsmanden kan ikke være tidligere eller nuværende beboer i foreningen.

6. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringerne, 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, og han træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller evt. pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Syn- og skønsmanden skal ved sin vurdering følge foreningens nedskrivningsregler.

Syn- og skønsmanden kan ikke være identisk med eller komme fra samme firma som den syningsmand, der anvendes ved de almindelige salgssyn (omtalt i stk. 5).

§ 17

1. Alle vilkår for salg og overdragelse skal meddeles til og godkendes af bestyrelsen.
2. Nærmere regler for salg udfærdiges af bestyrelsen. Disse regler er til enhver tid tilgængelige for foreningens medlemmer.

Bestyrelsen er bemyndiget til at justere i og føje til reglerne. Der skal orienteres om evt. ændringer ved opslag i opgangene eller ved omdeling i lejlighederne

samt på førstkommende generalforsamling. Ændringerne anses for at være god-

kendt, medmindre der gøres skriftlig indsigelse senest 14 dage derefter eller protesteres på førstkommande generalforsamling.

3. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 18, 20 stk. 4 eller 24 stk. 2, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 15 litra b nr. 2, 3 og 4.
4. Foreningen kan 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.
5. Overdragelsessummen skal 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.

§ 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 nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftlig.

§ 20

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

Hvis den efterladte ægtefælle ikke ønsker at fortsætte medlemsskab 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, 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 beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie samt til personer, som af den afdøde andelshaver over for 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 næstefter 3-måneders dagen 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 i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal den anden ægtefælle på forlangende indtræde i medlemsskab 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 opsig deres medlemsskab af foreningen, uafhængigt af deres brugsret til lejligheden eller omvendt, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15-21 om overførsel af andelen.

§ 23

Såfremt en andelshavers lejlighed skal nedlægges på grund af ombygning i ejendommen, sanering eller lignende, kan den pågældendes medlemsskab 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 eller 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.

Bestyrelsen kan endvidere pålægge andelshavere, som ikke følger bestyrelsens påbud, bøder efter følgende retningslinjer. Hvis andelshaveren ikke efter tre skriftlige advarsler, udsendt med mindst en uges mellemrum, har påbegyndt ubedringen af det kritiserede forhold, skal bestyrelsen pålægge samme andelshaver en bøde på kr. 100,00 hver påbegyndt 14.dag, indtil forholdet er bragt i orden. Bøden opkræves over huslejen, og udeblivelse med betalingen behandles på lige fod med udeblivelse af husleje.

Ligeledes kan bestyrelsen efter samme retningslinjer som ovenstående for andelshaverens regning lade udføre arbejde, der måtte være nødvendigt for at bringe et vedtægts - eller lovstridigt forhold i orden. Der betales ikke bøde, hvis andelshaveren kan angive en rimelig grund til, at det kritiserede forhold ikke straks kan bringes i orden. En andelshaver kan klage over bestyrelsens beslutning om at opkræve en bøde. Sagen skal i så fald afgøres på en generalforsamling. Klagen har ikke opsættende virkning på opkrævning af bøden, men hvis generalforsamlingen giver andelshaveren medhold i klagen, skal de indbetalte bøder tilbagebetales. I tilfælde af at bestyrelsen vælger at lade et ulovligt eller vedtægtsstridigt forhold udbedre for en andelshavers regning, kan andelshaveren i helt specielle tilfælde træffe aftale med bestyrelsen om en afdragsordning.

Generalforsamling

§ 25

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

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

§ 26

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

Forslag udover bestyrelsens eventuelle forslag til vedtægtsændringer, 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 én stemme. En andelshaver kan afgive fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren eller til en anden myndig andelshaver.

§ 27

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

Forslag om 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 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 bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 29

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

Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

§ 30

Bestyrelsen består af 3-8 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne dog kun for et år. Bestyrelses-suppleanter 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 nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådte valgperiode.

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan kun vælges andelshavere. Der kan kun vælges én fra hver husstand.

§ 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. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 33

Generalforsamlingen vælger en advokat til at forestå ejendommens juridiske forvaltning. Bestyrelsen bemyndiges til at ansætte en forretningsfører, der sammen med ejendommens bankforbindelse varetager ejendommens økonomiske forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte advokaten, ligesom bestyrelsen til enhver tid kan afsætte forretningsføreren.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator og forretningsfører om deres opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision

§ 34

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-skik og underskrives af forretningsfører og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog er første regnskabsår fra 11/6 1979 - 31/12 1980.

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet udarbejdes en beregning 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 statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.

§ 36

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 37

Opløsningen 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 generalforsamlingen den 6. juni 1979 med ændringer vedtaget på generalforsamlinger:

Den 29/5 1986 efter forudgående behandling den 13/5 1986.

Den 16/11 1989 på en ekstraordinær generalforsamling.

Den 29/11 1990 på ordinær generalforsamling (§§ 33 og 34 stk. 1).

Den 26/9 1991 på ordinær generalforsamling (§ 26 stk. 5).

Den 21/5 1992 på ordinær generalforsamling (§ 15 stk. b 1 og § 17 stk.2).

Den 19/9 2001 på ekstraordinær generalforsamling (§ 11 stk. b punkt 2, litra c).

Redaktionel korrektion af § 30, således at § 30 stk. 2 udgår og stk. 3, 4 og 5 bliver stk. 2, 3 og 4.

Den 6/6 2002 på ekstraordinær generalforsamling (§ 4, § 16 og § 17).

Den 22/4 2004 på ordinær generalforsamling (§ 26, § 29).

Den 28/4 2005 på ordinær generalforsamling (§ 13 og § 15, stk. 1 litra b punkt 1).

Den 15. juni 2005 på ekstraordinær generalforsamling (§ 8 og § 17).

Den 19. april 2010 på ordinær generalforsamling (§ 15, stk. e og § 15 A).

Den 14. april 2011 på ordinær generalforsamling (§ 16, stk. c).

Den 10. april 2014 på ordinær generalforsamling (§ 16, stk. c).

Den 26. februar 2015 på ekstraordinær generalforsamling (§ 3, stk. 2, § 3A, § 4, stk. 2, § 12, stk. 2.

Den 16.4.2015 på ordinær generalforsamling (§ 3, stk. 3, § 4, stk. 3, § 15 B)

Den 24. april 2017 på ordinær generalforsamling (§ 15, stk. 2, § 15A, stk. 4, § 26, stk. 2 og stk. 6).

Den 26. maj 2021 på ordinær generalforsamling (§ 15, stk. 5, § 13, stk. 3)

Den 28. februar 2022 på ekstraordinær generalforsamling (§ 11 stk. a)

Den 2. februar 2023 på ekstraordinær generalforsamling (15 B)

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende vedtægter.

PENNEO

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

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

Rene Kramhøft Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e2c1c7c0-b024-4f1c-971b-624317779b3d

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-08-09 08:08:53 UTC



Jakob Christian Albrethsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 46ac3490-3a40-450e-907f-73026a9213db

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-08-09 08:09:03 UTC



Peter Spanget

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7804591f-3143-4030-9fd0-0b6ba7129b96

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-08-09 08:27:29 UTC



Rik Svendsen Rose

Bestyrelsesformand

Serienummer: ca762833-f449-46e3-afc9-98f2d55f4bdf

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-08-09 08:54:53 UTC



Johannes Orheim Harboe Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3b889be4-fabb-4cac-b9bd-76b0bc26ce1c

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-08-09 09:35:55 UTC



Lotte Suzanne Løje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5a0ff4ab-db7d-4990-940e-270f31b213b6

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-08-13 18:15:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: YGNXW-G0KCD-V7PX2-OTKOA-FMPSJ-JK5HQ

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>

PENNEO

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

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

Christian Ballund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1472e338-083e-41b5-aeee-cf7407e961a2

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-08-15 08:45:07 UTC



Cecilie Agnete Hvidtfeldt Thorslund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8dc1d015-dce1-4124-94d4-de3c8a361e3c

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-08-17 21:16:17 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 tidsstemplet 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>