

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

MATOSA

Navn og hjemsted

§1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Matosa. Foreningens hjemsted er i København kommune.

Formål

§2

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen,

**Matr.nr. 1153 Utterslev kvarter, beliggende
Statholdervej 13-17,
Slotsfogedvej 5-7 og
Frimestervej 46.**

Medlemmer

§3

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

Stk. 2. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages, såfremt bestyrelsen enstemmigt kan tiltræde optagelsen.

Stk. 3. Ejendomsfunktionæren ved ejendommen kan ikke optages som medlem, idet omfang han ikke allerede er andelshaver.

Stk. 4. Hvert medlem må kun have brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12. Dog skal det være tilladt at sammenlægge højst 2 lejligheder, idet lovgivningens regler om sammenlægninger til enhver tid skal være opfyldt. Bestyrelsen skal godkende sammenlægningen og kan kræve dokumentation for offentlige myndigheders godkendelse.

Stk. 5. Som andelshaver kan endvidere, med Bestyrelsens godkendelse, optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje bolig/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsforeningens generalforsamling, og skal inden for 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden for 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsforeningen salget, og bestemmer hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Indskud

§4

Ved optagelse af et nyt medlem skal der betales et beløb, svarende til den pris som efter § 15 kan godkendes for andel og lejlighed.

§5

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

Stk. 2 Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1,1., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§6

Medlemmer har i forhold til lejlighedens fordelingstal, del i foreningens formue.

Fordelingstal for ejendommens lejligheder er som følger: (Samlet boligareal: 3.714 m2)

Lejlighedsnr.	Fordelingstal (liq m2)
162, 182, 192	50
172, 173, 174, 175, 176, 207, 208, 209, 211	59
153, 154, 155, 156, 157, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 184, 186, 187, 189, 191, 195, 196, 199, 200, 201	60
202, 203, 204, 206	65
177	78
178, 179, 180, 181	79
152	87
158, 159, 160, 161	92
183, 190, 193	120
205	124

Bestyrelsen kan foretage regulering af fordelingstallet, efter bemyndigelse fra generalforsamlingen, idet almindelig stemmeflerhed er afgørende.

Stk. 2. Ved sammenlægning af lejligheder kan bestyrelsen, uden bemyndigelse fra generalforsamlingen, foretage ændring af fordelingstallet, således at fordelingstallet for den sammenlagte lejlighed udgør summen af fordelingstallene for de sammenlagte lejligheder.

§7

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, og kræve et gebyr, der fastsættes af bestyrelsen.

Boligaftale §8

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

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig boligoverenskomst med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift §9

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de enkelte lejligheders fordelingstal.

Vedligeholdelse m.v. §10

Andelshaveren har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse af lejligheden, samt alt malerarbejde og overfladebehandling i lejligheden.

Stk. 2. Andelshaveren har endvidere pligt til at vedligeholde vinduer og døre og træværk på altaner med maling udvendig, samt andre arbejder efter generalforsamlingens vedtagelse.

Stk. 3. Foreningen står for vedligeholdelse af:

1. varmforsyningen
2. gasforsyningen indtil gasmåleren
3. afløb til og med vandlås, i køkkenet dog kun til forgreningen
4. varmt- og koldtvandsstrenger til og med forbrugsforgreninger
5. fællesarealer.

Stk. 4. Manglende vedligeholdelse og istandsættelse af lejligheden, kan efter påtale fra bestyrelsen med angivelse af tidsfrist for udførelse af vedligehold, resultere i andelshaverens eksklusion af foreningen jf. § 23.

Stk. 5. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 6. Til at dække nogle af udgifterne til vedligeholdelse opkræves et mindre månedligt beløb, der fastsættes af bestyrelsen.

a) Der afholdes en årlig hoveridag hvor andelshaver har pligt til at deltage efter bedste evne. Såfremt andelshaver deltager på hoveridagen, refunderes hele det årlige vedligeholdelsesbeløb.

Efter bestyrelsens vurdering kan der efter behov afholdes en ekstra hoveridag på et senere tidspunkt, hvor andelshavere der ikke har deltaget i den årlige hoveridag jf. stk. 6 litra a kan deltage.

Forandringer

§11

Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med planlovgivningen, byggelovgivning samt offentlige forskrifter i øvrigt. Forandring af el, vvs- og gasinstallationer skal udføres af autoriserede håndværkere i henhold til Statens Bygningsforsknings Instituts vejledninger (SBI-vejledninger) samt Dansk Standards normer inden for byggeri og anlæg (DS-normer). Forandringer vedrørende vægge og gulve i vådrum skal udføres af kvalificerede håndværkere og tillige i henhold til Statens Bygningsforsknings Instituts vejledninger (SBI-vejledninger) samt Dansk Standards normer inden for byggeri og anlæg (DS-normer).

Stk. 2. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger, inden de bringes til udførelse. Med anmeldelsen skal følge en projektbeskrivelse med tilhørende tegninger. Vurderer bestyrelsen, at ansøgte forandringer ikke vil blive udført i overensstemmelse med § 10, stk.1, eller at forandringerne vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse mod forandringerne. Ønsker bestyrelsen at gøre indsigelse, skal indsigelse foreligge inden 3 uger efter anmeldelsen, og udførelsen af forandringerne skal udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet udføres, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Stk. 4. I tilfælde hvor forandringer kræver ændring af fællesejendommen, herunder fælles forsynings- og afløbsledninger m.v., skal bestyrelse desuden godkende forandringerne forud for disses udførelse, eventuelt betinget af en række krav til udførelsen, ligesom udførelsen efterfølgende skal synes af en sagkyndig udpeget af bestyrelsen, og andelshaveren skal refundere foreningens udgifter hertil. Såfremt en andelshaver ved ind-dækninger eller lignende hindrer eller besværliggør foreningens adgang til og/eller ændring af fælles forsynings- og afløbsledninger, skal andelshaveren selv bære foreningens merudgifter forbundet hermed.

Stk. 5. 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.

Stk. 6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, hvilket til enhver tid påhviler andelshaveren.

Stk. 7. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring 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 autoriserede håndværkere, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert. Andelshaver 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 evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen.

Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver 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. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 8. Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver 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 de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Andelshaver 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.

Stk. 9. 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. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 10. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen og skal udføres af professionelle håndværkere. Udgiften til retablering afholdes af den andelshaver, der ønsker forandringen udført. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Udlejning

§12

Lang tid:

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed, dog max. 1 år. Derudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Låneren/lejerer samt vilkårene herfor skal dog godkendes af bestyrelsen, ligesom bestyrelsen kan tillade udleje/udlån for en længere periode

Kort tid:

Stk. 2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 3.

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

Husorden §13

Bestyrelsen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Stk. 2. Det er ikke tilladt at holde hund i foreningen.

Overdragelse af andelen §14

Ved overdragelse af en andel med boligret til en lejlighed med 2½ værelser eller mere er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge til at overtage andelen:

- a. A/B Matosa, dette gælder dog kun 4. salslejligheder, hvor sammenlægningen endnu ikke er gennemført.
- b. Børn, forældre eller søskende til den udtrædende andelshaver.
- c. Børnefamilier på den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen.
- d. Andre fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen.
- e. Personer på den eksterne venteliste.
- f. Andre efter bestyrelsens beslutning.

Stk. 2. Overdrages den ledige andel til en person fra den interne venteliste, udbydes den nu ledige andel efter reglen i stk. 1 eller 3.

Stk. 3. Ved overdragelse af andre andele end omtalt i stk. 1 er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge:

1. A/B Matosa, dette gælder dog kun 4. salslejligheder, hvor sammenlægningen endnu ikke er gennemført.
2. Børn, forældre eller søskende til den udtrædende andelshaver.
3. Naboen med henblik på sammenlægning af lejlighederne.
4. Personer fra den interne venteliste bosat i stueetagen, efter anciennitet i foreningen.
5. Andre personer fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen.
6. Personer fra den eksterne venteliste.
7. Andre personer efter bestyrelsens beslutning.

Stk. 4. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Bestyrelsens beslutning er endelig.

Stk. 5. På den interne venteliste optages medlemmer i A/B Matosa. Det kan her angives, hvilken type lejlighed, der ønskes, samt om man har hjemmeboende børn under 18 år.

Stk. 6. På den eksterne venteliste optages personer, der ikke er medlemmer af A/B Matosa, efter anbefaling af et medlem. Hvert medlem af A/B Matosa kan anbefale én person til ventelisten ad gangen.

Stk. 7. Bestyrelsen fastsætter de nærmere regler for ventelisterne, herunder et rimeligt gebyr.

Stk. 8. Uanset disse bestemmelser kan andelshaveren bytte sin andel til en anden andel med boligret til en lejlighed i en anden andelsboligforening. Dette er ikke gældende for 4. salslejligheder, der endnu ikke er lagt sammen med 4. sal.

Stk. 9. Hvis en andelshaver overtager en andel via den interne venteliste, er den pågældende andelshaver dog ikke berettiget til at sælge den andel, som andelshaveren fraflytter, til børn, forældre eller søskende jf. stk. 1 litra a eller stk. 3, nr. 1. Andelen skal i stedet udbydes via ventelisterne.

Overdragelsessum §15

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

Stk. 2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingens beslutning efter forslag fra bestyrelsen til en af følgende værdier:

- a) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- b) Ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsomvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.

Generalforsamlingens beslutning er bindende selvom højere pris kunne være opnået og er gældende fra vedtagelsen indtil en ny værdiansættelse finder sted på en generalforsamling.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. Retningslinierne fra ABF benyttes. Er der tale om eget arbejde kan bestyrelsen dog kræve dokumentation for korrekt udførelse, fx i forbindelse med vådrumssikring.

§16

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen bemyndiget person.

Stk. 2. 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 skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. 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.

Fremgangsmåden

§17

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen godkendt formular, ligesom bestyrelsen kan kræve, at salget skal ske gennem en af bestyrelsen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

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

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Stk. 6. Køberen kan kræve, at lejligheden gennemgås med bestyrelsen eller en af bestyrelsen bemyndiget person, for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der overtages i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§18

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, 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 et husstandsmedlem, der de sidste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet nægtelse af godkendelse dog skal begrundes skriftligt.

Dødsfald §20

Dør andelshaveren, har ægtefællen eller den, som har haft fælles husstand med afdøde i mindst to år ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefælle ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse §21

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i de sidste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse §22

Andelshaverne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§23

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager retablering inden udløbet af en frist, jf. § 11, stk. 9.
4. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling tilstræbes afholdt hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

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

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsordenen.

§25

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

Stk. 2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller såfremt andelshaveren på lignende måde, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det

kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor eller repræsentanter for disse har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, bestyrelsen eller en anden andelshaver, til at afgive stemme på generalforsamlingen.

§26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom (undtaget er A/B Matosas køb af 4. salslejligheder med henblik på sammenlægning med 5. sal og videresalg. Nedslag ved videresalg må maksimalt repræsentere 15% af værdien af 5. salstilkøbet. Findes der ikke en køber, så fremlejes den sammenlagte lejlighed eller større afslag godkendes på en generalforsamling) eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom (undtaget er A/B Matosas køb af 4. salslejligheder med henblik på sammenlægning med 5. sal og videresalg. Nedslag ved videresalg må maksimalt repræsentere 15% af værdien af 5. salstilkøbet. Findes der ikke en køber, så fremlejes den sammenlagte lejlighed eller større afslag godkendes på en generalforsamling) eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§27

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

§28

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

§29

Bestyrelsen består af 3-6 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og en næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere eller disses ægtefæller. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§30

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden, og ansætter herunder administrator.

§31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§32

Foreningens tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening eller et flertal på mindst fire andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Digital kommunikation

§ 33

Stk. 1. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

Stk. 3. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at

fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev eller omdeling i andelshavers postkasse.

Stk. 4. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Regnskab og revision

§34

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med og regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen oplyser i en note til årsregnskabet, hvilken metode, der anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

§35

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab kan udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§36

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

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til lejlighedens fordelingstal.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 10.10.1981, med ændringer vedtaget ved ekstraordinære generalforsamlinger den 3.12.2002, 14.12.2004, 9.12.2010, 13.02.2014, 8.12.2016, 8.11.2022, 4.1.2024 og 28.1.2025.

Bestyrelsen:

PENNEO

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

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

Michael Christiansen Dethmer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Matosa

Serienummer: 74992aaa-3159-4c7d-a577-678b046334f4

IP: 185.218.xxx.xxx

2025-05-27 07:17:55 UTC



Kirsten Leth

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Matosa

Serienummer: bf81095f-c0c9-41fe-b345-d6a5072dab51

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-05-27 08:36:38 UTC



Herluf Verner Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Matosa

Serienummer: db26589f-37ee-4f28-85fd-6db499a0078a

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-05-29 07:07:26 UTC



Lars Johnsen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Matosa

Serienummer: 66ce5660-3a90-4ae2-b3b2-eb8fbb69e3ae

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-05-29 08:06:25 UTC



Filip Andreas Jacobi

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Matosa

Serienummer: 94d769a1-d725-40b7-97e4-71ff40193971

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-05-29 09:45:31 UTC



Anders Bohsen Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Matosa

Serienummer: cd743fa4-6936-4e8c-8c8a-f5ac3b74a95f

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-05-31 17:11:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.