

VEDTÆGTER

for Andelsboligforeningen "MATOSA".

§ 1.

Navn og hjemsted.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen MATOSA.

Dens hjemsted er København

§ 2.

Foreningens formål er til brug for medlemmerne og til udleje at erhverve og drive ejendommen, matr. nr. 1153 af Upperslev.

Foreningen er ikke erhvervsdrivende.

§ 3.

Medlemmerne.

Som medlem kan optages enhver person, der er fuldmyndig og ikke ude af rådighed over sit bo, og som ved foreningens stiftelse er indehaver af en bolig i foreningens ejendom eller som samtidig med optagelsen med bestyrelsens godkendelse overtager en lejlighed i ejendommen.

Ved fraflytning bortfalder retten til at være medlem af foreningen.

Lejligheder, der ikke beboes af andelshavere, skal ved ledighed fortrinsvis søges overdraget til personer, der ønsker at indtræde som medlem i foreningen og som indgår på at betale et af bestyrelsen fastsat indskud og som iøvrigt opfylder betingelserne for at være medlem.

Skulle personer, der ved foreningens stiftelse er lejere i foreningens ejendom, senere ønsker at blive medlem, kan det kun ske på samme vilkår, som hvis indmeldelse var sket ved foreningens stiftelse.

Under stiftelsesproceduren og ejendomserhvervelsen, men ikke senere, kan bestyrelsen tillade eet eller flere medlemmer, der vil garantere forhøjelsen af lejeafgiften og erlægge indskuddet, - foruden for sin egen lejlighed - at indtræde som medlem med fulde rettigheder og fulde forpligtelser, herunder vedtægtsmæssig hæftelse for een eller flere andre lejligheder, hvis lejere ved stiftelsen ikke selv ønsker at tiltræde som medlem. Bestyrelsen er foranlediget af prioritetshavernes krav om fornøden tilslutning fra lejernes side og ekstra medlemskab kan ikke gøre indgreb i de lovmæssige og kon-

traktsmæssige rettigheder, der tilkommer den lejer, der ikke optages som medlem, men de økonomiske opofrelser må søges inddækket ved ledighed af den pågældende lejlighed efter den til den tid gældende lovgivning, hvorefter vedtægternes bestemmelser ved følgende medlemskifter træder i kraft.

§ 4.

Indskud m. v.

De lejere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer af foreningen, erlægger intet engangsindskud, men indbetaler dette de første 30 måneder ved et tillæg til boligafgiften. Et medlem kan frigøre sig for dette tillæg ved at indbetale det helt eller delvist på een gang mod en rentedekort på 6% p. a. Bestyrelsen kan dog beslutte, at indskuddet erlægges over 36 måneder.

Indskuddet andrager 50 % af den på vedhæftede lejlighedsfortegnelse anførte månedlige basisboligafgift.

Medlemmets forudbetalte leje og eventuelle depositum samt indestående på vedligeholdelseskonto pr. stiftelsesdagen optages som forpligtelse for foreningen.

§ 5.

Andelen:

Andelen udgør for hver enkelt andelshaver en så stor brøkdel af foreningens formue, som boligafgiften for den af andelshaveren beboede eller i henhold til § 3, sidste stykke, tilhørende lejlighed udgør af andelshavernes til enhver tid samlede boligafgift, jævnfør vedføjede lejlighedsfortegnelse.

Foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt for, men alene med deres andel i foreningens formue. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegælden i foreningens ejendom. Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden panthavernes samtykke.

Andelshaverne kan ikke modregne eventuelle fordringer på foreningen i deres forpligtelser overfor denne.

§ 6.

Andelsbevis.

Der udstedes et andelsbevis til hver andelshaver, udvisende den del, hvormed andelshaveren er lodtagende i foreningens formue.

Dette andelsbevis kan kun med bestyrelsens samtykke og på vilkår, godkendt af bestyrelsen, overdrages til trediemand, det være sig ved salg, gave eller på hvilken som helst anden måde, og det er un-

der alle omstændigheder en forudsætning, at overdragelsen sker til en person, som i forbindelse med overdragelsen får bolig i foreningens ejendom, jævnfør §§ 7 og 9.

Andelsbeviset kan ikke belånes eller gøres til genstand for arrest, beslaglæggelse, execution eller andre former for retsforfølgning.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningens medlemsprotokol. Bortkommer det, skal det på andelshaverens begæring og bekostning mortificeret efter tilsvarende regler, som gælder for bortkomne på navn noterede aktier.

§ 7.

Overdragelse af andel.

En andelshaver er berettiget til for overdragelse af sin andel at søge opnået den bedstmulige overdragelsessum, men han bærer selv det fulde ansvar for, at de aftalte vilkår for overdragelsen ikke er i strid med den til enhver tid gældende lejelovgivning. Bestyrelsen skal dog, såfremt den finder den aftalte overdragelsessum åbenbart urimelig, kunne kræve summen nedsat.

§ 8.

Ved en andelshavers død, skal ægtefællen altid være berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse i lejligheden. Efterlader en andelshaver sig ikke ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre andelshaveren nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, eller livsarvinger, selv om de ikke ved dødsfaldet havde bopæl i ejendommen, såfremt den pågældende i afdødes bo overtager andelen og iøvrigt opfylder de almindeligt gældende betingelser for at blive medlem. Ved samlivs ophør skal den af ægtefællerne, der ved aftale mellem disse eller af myndighederne har fået tillagt boligen, anerkendes som andelshaver.

Hvis hverken ægtefællen eller andre ønsker at overtage andelen, skal lejligheden fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræffer fulde 3 måneder efter dødsfaldet.

En andelshavers død skal inden 14 dage efter dødsfaldet anmeldes til bestyrelsen. Er der ikke inden 2 måneder efter dødsfaldet truffet bindende aftale med en ny andelshaver om denne indtræden i afdødes sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed samt vilkårene for overtagelsen, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder eventuelt for istandsættelse af lejligheden, afregnes til boet.

§ 9.

Når en andelshaver ønsker eller bliver nødsaget til at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, der skal

opfylde de til enhver tid gældende betingelser for medlemsskab og overtagelse af boligret til den ledigblivende lejlighed. Bestyrelsen skal ligeledes godkende de for overdragelsen aftalte vilkår. Den aftalte og af bestyrelsen godkendte overdragelsessum for andelen indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender, herunder eventuelle udgifter ved istandsættelse af lejligheder, udbetaler det resterende beløb til den udtrådte andelshaver.

Hvis en andelshaver ikke senest een måned, før medlemsskabet ophører, har stillet en anden, der kan godkendes af bestyrelsen, i sit sted, er bestyrelsen berettiget til på egen hånd at overdrage andelen og at fastsætte overdragelsesvilkårene, hvorefter afregning sker til den fraflyttede andelshaver efter de foran angivne regler.

§ 10.

Boligoverenskomst.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes skriftlig boligoverenskomst, som skal indeholde de i en lejekontrakt normalt indeholdte bestemmelser om boligens brug, husorden m.v. Denne boligaftale skal til enhver tid kunne suppleres med bestyrelses- og/eller generalforsamlingsbeslutninger, idet ethvert medlem er forpligtiget til at rette sig også efter sådanne vedtagne beslutninger om boligens brug m.v.

Medlemmernes bidrag (boligafgift og eventuelle andre ydelser) til foreningen fastsættes til enhver tid af generalforsamlingen, foreløbigt som angivet på vedhæftede lejlighedsfortegnelse.

Den ved foreningens stiftelsen vedtagne boligafgift kan ikke nedsættes uden samtykke fra panthaverne i foreningens ejendom. Den minimale boligafgift og leje andrager herefter de på vedhæftede lejlighedsfortegnelse anførte ydelser, der ikke uden panthavernes samtykke kan nedsættes.

Boligafgifterne søges iøvrigt fastsat således, at de indbyrdes står i samme forhold som værdierne af lejlighederne og således, at foreningen af sine årlige indtægter ikke blot kan afholde løbende driftsudgifter, men også betale afdragene på prioriteter i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedindsættelse, tab ved lejeledighed o. l.

Bestyrelsen træffer iøvrigt i samråd med administrator bestemmelse om boligoverenskomstens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen vedtager i så henseende, skal medtages i overenskomsten. Indtil boligoverenskomsten er udfærdiget og oprettet, tjener de bestående lejekontrakter som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

§ 11.

Vedligeholdelse.

Den fuldstændige indvendige vedligeholdelse af lejligheden påhviler

pågældende medlem, dog skal foreningen afholde udgifter ved større indvendige reparationer i anledning af hændelige skader, såsom svamp-, vand- og regnskader o. l.

Ejendommens udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fælles rum påhviler foreningen.

Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Sker dette ikke, er bestyrelsen berettiget til at excludere den pågældende andelshaver af foreningen og have hans lejemål med 3 måneders varsel, hvorefter bestyrelsen kan disponere over andel og boligret efter de i § 9, sidste stykke, indeholdte regler.

Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til ny andelshaver, skal lejligheden afleveres i god vedligeholdelsestilstand.

Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der i så henseende skal foretages.

Ombygning af lejligheder må ikke foretages uden bestyrelsens forudgående godkendelse.

§ 12.

Medlemsskabets ophør.

Såfremt et medlem kommer i restance med boligafgiften eller andre pligtige ydelser til foreningen eller iøvrigt gør sig skyldig i forhold som de, der efter lejelovgivningens regler berettiger til ophævelse af et lejemål eller groft tilsidesætter vedtægternes bestemmelser, eller hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller for andre medlemmer, kan retten til bolig tillige med medlemsskab bringes til ophør af bestyrelsen med et af denne fastsat varsel.

I de tilfælde, hvor ophævelse af lejemål og medlemsskab skyldes udelivelse med pligtige ydelser, er bestyrelsens afgørelse endelig.

I andre forhold er det udelukkede medlem berettiget til at indbringe spørgsmålet om udelukkelsens berettigelse for den førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

Overdragelse af andel og afregning af den udelukkede andelshavers tilgodehavende sker efter de i § 9, sidste stykke, fastsatte regler.

Et medlem kan kun udmelde sig af foreningen, når andel og boligret samtidig afståes. En udtrædende andelshaver hæfter overfor foreningen for boligafgift, indtil pågældende lejlighed er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår, som især m. h. t. boligafgift ikke er ringere end de, der gjaldt for den udtrædende. Når sådan overtagelse har fundet sted, bortfalder også den udtrådte andelshavers hæftelse efter § 5.

§ 13.

Anke.

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 7, § 9, 1. stk., § 11, 4. stk., og § 12 kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for den førstkomende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, jævnfør dog § 12, 2. stk.

§ 14.

Administration.

Foreningen antager en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske forvaltning. Ansættelsen sker for 2 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Iøvrigt rådfører administrator sig med bestyrelsen om de spørgsmål, der opstår med hensyn til administrationen.

§ 15.

Revision og regnskab.

Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab sammen med 2 af generalforsamlingen valgte revisorer.

Regnskabsåret er fra 1. april til 31. marts.

Det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmernes eftersyn på foreningens kontor i 14 dage inden den årlige generalforsamling, men et eksemplar af regnskabet tilsendes iøvrigt medlemmerne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

§ 16.

Generalforsamling.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 30. juni.

Indkaldelse til generalforsamlingen sker med 14 dages varsel i alm. brev til samtlige andelshavere.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse samt forelæggelse af budget for det kommende år.
3. Valg af medlemmer af bestyrelsen.
4. Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af revisorer.
6. Valg af administrator, forsåvidt han afgår.
7. Eventuelt.

§ 17.

Extraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne skriftligt begæres af mindst en femtedel af foreningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Extraordinær generalforsamling indkaldes med 8 dages varsel og på samme måde som ordinær generalforsamling..

§ 18.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt stemmeflertal.

Til vedtagelse af forslag om ændringer af vedtagterne eller opløsning af foreningen kræves dog, at mindst $3/4$ af medlemmerne er tilstede, og at mindst $3/4$ af de mødende stemmer for forslaget.

Er på generalforsamlingen ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer tilstede, skal der indkaldes en ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Ophævelse eller ændring af bestemmelsen i § 5, stk. 2, 2. pkt. kan aldrig finde sted uden med samtykke fra de til enhver tid værende panthavere.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen.

§ 19.

Ledelse.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningen.

Den består af 6 medlemmer (fortrinsvis et medlem fra hver opgang). Formanden og næstformanden vælges af og blandt bestyrelsesmedlemmerne. Valgbare som medlem af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer.

Af bestyrelsens medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangssordenen bestemmes første gang ved lodtrækning. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger selv sekretær og fastsætter sin forretningsorden.

§ 20.

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden eller yderligere mindste et medlem er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i forhandling eller afstemning om en sag, i hvilken han selv, hans ægtefælle eller hans børn, nogen af hans forældre eller søskende eller nogen af disses eller børns ægtefælle har en særinteresse.

Administrator deltager i bestyrelsesmøderne, forsåvidt ikke forholdet mellem foreningen og ham forhandles, dog uden stemmeret.

Over bestyrelsens forhandlinger føres protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshavere har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, medmindre tidligere andelshavere eller ægtefæller har benyttet deres indstillingsret.

Bestyrelsen ansætter den fornødne medhjælp til pasning af ejendommens renholdelse m.v.

§ 21.

Foreningen tegnes af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening, dog at salg eller pantsætning af foreningens faste ejendom kun kan ske efter lovlig vedtagelse på generalforsamling og med underskrift af den samlede bestyrelse.

Forsåvidt angår underskrift på de dokumenter, der er nødvendige i forbindelse med forbindelse med foreningens erhvervelse af de i vedtægternes § 2 nævnte ejendomme, derunder udstedelse af pantebreve m. v., skal den på foreningens stiftende generalforsamling valgte samlede bestyrelse dog være berettiget til at underskrive på foreningens vegne.

§ 22.

Opløsning:

Såfremt foreningen opløses efter en i overensstemmelse med disse vedtægter lovlig truffen beslutning, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

----- o -----