

I/S Østerbro Boligforenings vedtægter – skrevet af fra original af Mette M. Andresen 2008

Vedtægter for

Med ændringer vedtaget i 2013

INTERESSENTSKABET
ØSTERBROS
BOLIGFORENING

STIFTET 14. SEPTEMBER 1912

INDHOLDSOVERSIGT

INTERESSENTSSKABSKONTRAKT	1
VEDTÆGTER for INTERESSENTSKABET ØSTERBROS BOLIGFORENING	3
A. Navn, hjemsted og formål	3
§ 1.0 Navn og hjemsted.....	3
§ 2.0 Formål	3
B. Interessenter.....	4
§ 3.0 Optagelse som interessent	4
§ 3.1 Stemmeret	4
§ 3.2 Antallet af interessenter	4
§ 3.3 Antallet af beboere	4
§ 4.0 Betingelse for optagelse som interessent	4
§ 5.0 Umyndiges forhold	4
§ 6.0 Medejendomsret.....	5
C. Overdragelse.....	6
§ 7.0 Overdragelse ved dødsfald.....	6
§ 7.1 Overdragelse til andre end arvinger	6
§ 7.2 Udgifter og eventuelle gældsforpligtelser	6
§ 8.0 Anden overdragelse.....	6
§ 9.0 Interessentskabsbevis	6
§ 9.1 Stempelafgift og andre udgifter ved overdragelse	7
§ 9.2 Skader ved til- og fraflytning og anden beskadigelse	7
§ 9.3 Overdragelsessummen	7
D. Ret og pligt.....	8
§ 10.0 Forpligtelser over for interessentskabet	8
§ 10.1 Private gældsforpligtelser	8
§ 10.2 Kautions.....	8
§ 11.0 Restancer m.v.....	8
§ 11.1 Gæld og kautionsforpligtelser	9
§ 12.0 Beboelse af boligenhed	9
§ 12.1 Fremleje	9
§ 12.2 Varighed af fremleje	9
§ 13.0 Boligafgiftens betalingsfrist.....	9
§ 13.1 Manglende indbetaling efter påkrav	9
§ 13.2 Omkostninger i forbindelse med et medlems sletning.....	9
§ 14.0 Vedligeholdelse af boligen.....	10
§ 14.1 Vedligehold m.v., boligforeningens forpligtelser	10
§ 14.2 Tivlsspørgsmål	10
§ 14.3 Eftersyn af boligenheden m.v.	10
§ 15.0 Ændring af boligenhed.....	11
§ 16.0 Erhvervsdrivelse.....	11
§ 17.0 Husdyrhold.....	11
§ 18.0 Husorden	11
E. Myndighed.....	12
§ 19.0 Øverste myndighed	12
§ 20.0 Ordinær generalforsamling	12
§ 21.0 Dagsorden for ordinær generalforsamling	12
§ 22.0 Beslutningsdygtighed.....	12
§ 22.1 Optagelse af lån.....	12
§ 22.2 Ejendommens vedligehold m.v.....	13

§ 22.3	Vedtægtsændringer	13
§ 22.4	Ikke beslutningsdygtig generalforsamling	13
§ 22.5	Afstemningsregler	13
§ 22.6	Fuldmagt	13
§ 23.0	Forslag til generalforsamlingen	13
§ 23.1	Forslag, større investeringer m.v.	13
§ 23.2	Ekstraordinær generalforsamling	13
§ 23.3	Protokol, generalforsamling	14
F.	Bestyrelsen	15
§ 24.0	Administrativ ledelse	15
§ 24.1	Bestyrelses valgperiode	15
§ 24.2	Valg af revisorer, bestyrelsessuppleanter og revisorsuppleanter	15
§ 24.3	Bestyrelsesmedlemmers afgang i en valgperiode	15
§ 24.4	Bestyrelsesmedlemmers afsættelse	15
§ 25.0	Formandens virke	15
§ 25.1	Kassererens virke	15
§ 25.2	Sekretærens virke	16
§ 25.3	Bestyrelsesmøder	16
§ 25.4	Bestyrelsesbeslutninger	16
§ 25.5	Bestyrelsesmødernes protokollat	16
§ 25.6	Retsgyldighed	16
§ 26.0	Honorarer	16
§ 26.1	Fremmed administrator	16
§ 26.2	Ekspertbistand	16
G.	Regnskabet	17
§ 27.0	Regnskab	17
§ 27.1	Bestyrelsens kontrol med regnskabet	17
§ 28.0	Kassebeholdning	17
§ 28.1	Udbetalingsanvisninger	17
§ 29.0	Boligafgifter	17
§ 30.0	Årsregnskab	17
§ 31.0	Revision	17
H.	Ophør	18
§ 32.0	Interessentskabets ophør	18
§ 33.0	Vedtagelse	18
HUSORDEN for INTERESSENTSKABET ØSTERBROS BOLIGFORENING		19

INTERESSENTSSKABSKONTRAKT

af 6. januar 1914

Indledning

§ 1 Vi undertegnede er enedes om at oprette et interessentselskab, hvis formål skal være at købe Københavns Kommunes Grund, Hjørnet af Øresundsgade og Faaborggade, samt paa denne opføre et Hus overensstemmende med de foreliggende Tegninger og Beskrivelser, samt naar det er færdigbygget, at administrere samme, i hvilket enhver af os har ret til Bolig.

Interessentskabet har Hjemsted i København, dets Navn er

Interessentskabet Østerbros Boligforening

§ 2 Enhver af os har indskudt et Beløb i Interessentskabet, hvilket skal være 350 Kr. af 20 Interessenter, 450 Kr. af 28 Interessenter. De der har indskudt 350 Kr. har Ret til en 3 Værelses Boligenhed uden Kammer, de der har indskudt 450 Kr. har Ret til en 3-Værelses Boligenhed med Kammer. Enhver af os indbetaler til Afholdelse af Interessentskabets Udgifter et maanedligt Beløb efter en vedtagen Skala i Forhold til Boligenhedernes anslaaede indbyrdes Lejeværdi.

Øresundsgade 27	Stuen tv.	438	Kr. aarlig	36,50	Kr. mdl.
do.	1., 2., 3. Sal tv.	474	-	39,50	-
do.	4. Sal tv.	462	-	38,50	-
do.	1., 2., 3. Sal th.	498	-	41,50	-
do.	4. Sal th.	486	-	40,50	-
Faaborggade 1	Stuen th.	438	-	36,50	-
do.	1., 2., 3., Sal th. og tv.	474	-	39,50	-
do.	4. Sal th. og tv.	462	-	38,50	-
Faaborggade 3	Stuen th. og tv.	366	-	30,50	-
do.	1., 2., 3., Sal th. og tv.	396	-	33,00	-
do.	4. Sal th. og tv.	384	-	32,00	-
Faaborggade 5	Stuen th. og tv.	438	-	36,50	-
do.	1., 2., 3., Sal th. og tv.	474	-	39,50	-
do.	4. Sal th. og tv.	462	-	38,50	-
Faaborggade 7	Stuen tv.	366	-	30,50	-
do.	1., 2., 3., Sal tv.	396	-	33,00	-
do.	4. Sal tv.	384	-	32,00	-
do.	Stuen th.	378	-	31,50	-
do.	1., 2., 3., 4. Sal th.	408	-	34,00	-

Dog bemærkes, at disse Indbetalinger er fastsatte efter et Overslag over de Udgifter, Interessentskabet vil faa at afholde. De kaldes i Love og Protokoltilførsler for Kortheds Skyld Husleje¹. Saafremt Udgifterne ikke kræver saa megen Indbetaling, vil den være at nedsætte procentvis for os alle, omvendt vil den være at forhøje procentvis, saafremt der kræves mere til Udgifternes Afholdelse.

¹ I Vedtægterne ændret til Boligafgift.

Idet vi for Øjeblikket kan gaa ud fra, at Huset vil være færdigt til Indflytning i Oktober Flyttedag 1914, bestemmes det, at der den 1. Oktober 1914 betales en Maaned Leje og saa fremdeles den 1. i hver Maaned en Maaned Leje. Hvis Indflytning mod Forventning først kan se paa et senere Tidspunkt, betales paa samme Maade stedse 1½ Maaned frem.

Saaledes vedtaget i København den 6. Januar 1914:

Chr. Petersen	N.P. Nielsen	Alb. Dolleris
H.C. Petersen	H. Olsen	P. Nielsen
G. Magnussen	N. Jensen	G.E. Samuelsen
A. Andersen	Johan Petersen	H. Andersen
E. Kofoed Hansen	Marie Overgaard	I.P. Pind
V.K. Schultz	A. Olsen	Chr. Christoffersen
L. Nielsen	S. Sørensen	Th. Nielsen
O. Nielsen	A. Thomsen	A.C. Bording
Chr. Jørgensen	N.B. Clausen	S.S. Geilgaard
E. Jørgensen	N.P. Jørgensen	Joh. Hansen
L.P. Hansen	S. Jensen	A. Hansen
B.C. Svendsen	N.P. Nielsen	O.P. Olsen
C. Christiansen	N.P. Nielsen	R. Riederich
	(Postbud)	
S. Weng	C. Andersen	F.A. Nielsen
C. Christiansen	C. Christensen	P. Hansen
L. Hansen	Chr. Falk	J. Pedersen
J. Madsen		L.S. Hansen

VEDTÆGTER for INTERESSENTSKABET ØSTERBROS BOLIGFORENING

A. Navn, hjemsted og formål

§ 1.0 Navn og hjemsted

Boligforeningens navn: Interessentskabet Østerbros Boligforening.

Hjemsted er: Københavns Kommune

§ 2.0 Formål

Interessentskabets formål er at administrere boligforeningens faste ejendom Vordingborggade 27 – Fåborggade 1-7 (matr. 4556 af Udenbys Klædebo Kvarter) bestående af 50 boliger, hvoraf 48 er interessentanparter og 2 er udlejningsboliger. 20 interessentanparter har 2 værelser og kammer (interessentanpartens forholdstal 7/392) og 28 interessentanparter har 3 værelser og kammer (interessentanpartens forholdstal 9/392). De 2 udlejningsboliger omfatter 1 almindeligt boliglejemål og 1 erhvervslejemål.

B. Interessenter

§ 3.0 Optagelse som interessent

Enhver person over 18 år, som anses for vederhæftig og godkendes af bestyrelsen, kan optages som interessen. Udenlandske statsborgere skal desuden opfylde de gældende lovbestemmelser på området.

En person under 18 år, der som arving i medfør af § 7.0 skriftligt har erklæret sig villig til at indtræde som interessent i foreningen, kan under særlige omstændigheder godkendes af bestyrelsen og optages som interessent. Den umyndige skal bebo boligenheden sammen med sin værge. Endvidere er den umyndiges indtræden i interessentskabet betinget af, at behørig tilladelse fra statsamtet er indhentet, hvor dette i henhold til den til enhver tid værende lovgivning måtte være påkrævet.

§ 3.1 Stemmeret

Enhver interessent har stemmeret på generalforsamlingen, idet interessentanparten giver ret hertil. For umyndige interessenter gælder dog § 5.0.

§ 3.2 Antallet af interessenter

Antallet af interessenter kan ikke overstige antallet af interessentanparter (48 boligenheder). Ingen interessent kan have mere en én interessentanpart. En interessent kan dog købe en anden anpart til sammenlægning med sin egen. Myndighedsgodkendelse og omkostninger af enhver art påhviler den sammenlæggende. Facaden mod trappen må ikke ændres. I perioden indtil sammenlægningen er gennemført, kan der ejes to anparter – svarende til to stemmer. Sammenlægning – formelt og fysisk - skal være gennemført inden 1 år efter erhvervelsen. I modsat fald skal den ene interessentanpart sælges. Sker dette ikke kan bestyrelsen uden ekstraordinær generalforsamling slette interessenten for den sidst erhvervede anpart og sælge den efter reglerne i § 13. En sammenlagt interessentanpart giver 1 stemme. Der betales boligafgift for begge samt tillige for varme m.v. Efter sammenlægning justeres stemmekravene i § 22 forholdsmæssigt uden vedtægtsændring. Foreningen sætter en begrænsning på fem sammenlægninger.

§ 3.3 Antallet af beboere

Antallet af beboere, bortset fra børn, må ikke overstige antallet af værelser, herunder kammer
Jfr. interessentskabskontraktens § 2.

§ 4.0 Betingelse for optagelse som interessent

Enhver må som betingelse for at blive optaget som interessent skrive under på at underkaste sig interessentskabets vedtægter i en dertil beregnet protokol, således som de er eller lovligt måtte blive ændret, samt gå ind på at påtage sig interessentskabets kontraktlige forpligtelser, som de fremgår af nævnte protokol.

§ 5.0 Umyndiges forhold

Umyndige kan kun forpligtes ved medunderskrift fra en værge og, hvor det i henhold til lovgivningen måtte være påkrævet, ved eventuelt samtykke fra statsamtet.

§ 6.0 Medejendomsret

Ejendommen, samt hvad interessentskabet i øvrigt måtte omfatte eller blive ejer af, er i sameje mellem interessenterne, således at enhver er ejer i forhold til sin interessentanpart.

Medejendomsretten kan ikke overdrages til nogen, før det er vedtaget af bestyrelsen, at vedkommende kan optages som interessent for boligforeningen.

Indbyrdes hæfter interessenterne én for alle og alle for én for boligforeningens forpligtelser.

C. Overdragelse

§ 7.0 Overdragelse ved dødsfald

Når en interessent afgår ved døden indtræden den med afdøde samlevende ægtefælle i samtlige afdødes rettigheder og forpligtelser. Det er dog en forudsætning, at vedkommende skriftligt erklærer sig villig hertil efter at være afkrævet erklæring herom af bestyrelsen.

Dør en interessent uden at efterlade sig nogen samlevende ægtefælle, kan en af interessentens arvinger indtræde, dersom bestyrelsen kan godkende vedkommende som interessent. Dette sker dog under forudsætning af, at vedkommende skriftligt har erklæret sig villig til at indtræde.

Arvinger, der ikke ønsker at indtræde i afdødes sted, kan afhænde interessentanparten i overensstemmelse med de i § 8.0 givne betingelser.

§ 7.1 Overdragelse til andre end arvinger

Efterlader afdøde sig ingen arvinger, eller ønsker disse ikke at overtage interessentanparten, kan bestyrelsen godkende en af afdøde, i efterladt skrivelse eller andet dokument, navngiven person som interessent, når denne senest 14 dage efter at være afkrævet erklæring herom af bestyrelsen, har erklæret sig villig hertil.

§ 7.2 Udgifter og eventuelle gældsforpligtelser

Boligforeningen er berettiget til at afkræve boet eventuelle udgifter og gæld til interessentskabet betalt, forinden overdragelse til ny interessent finder sted. De i § 9.1 nævnte omkostninger betales af den nye interessent.

§ 8.0 Anden overdragelse

Såfremt en interessent eller boet efter en afdød interessent ønsker at afhænde sin interessentanpart, skal interessentskabets øvrige interessenter skriftligt have underretning om, at interessentanparten står til overdragelse, idet interessenterne har første ret til overdragelse af en anden interessentanpart, end den vedkommende bebor.

Den interessent eller det bo, der ønsker en interessentanpart afhændet, skal rette henvendelse herom til bestyrelsen (formanden eller dennes stedfortræder). Bestyrelsen vil så udsende en meddelelse om afståelsesønsket, indeholdende oplysninger om boligens beliggenhed, størrelse samt omtrentlige afståelsespris og tidspunkt for overdragelsen.

Hvis interessentanparten ønskes afstået til en ægtefælle, en samboende eller til et andet nært familiemedlem, kan bestyrelsen dog efter ansøgning godkende, at de øvrige interessenters forsteret tilsidesættes.

Det er en betingelse for overdragelse af en interessentanpart, at boligenhedens elinstallationer er godkendt af boligforeningens el-installatør. Konstateres der fejl eller lign., skal disse afhjælpes, forinden overdragelse kan finde sted. Samtlige omkostninger betales af sælger. Findes der ingen fejl, betaler boligforeningen for eftersynet.

§ 9.0 Interessentskabsbevis

Ved overtagelse af en interessentanpart udfærdiges et bevis til den nye interessent indeholdende en udskrift af den i § 4.0 nævnte protokol. Beviset underskrives af hele bestyrelsen, forinden det overdrages til den nye interessent.

§ 9.1 Stempelafgift og andre udgifter ved overdragelse

Stempelafgift i henhold til gældende lov, udgifter til protokolføring og andre udgifter af administrativ karakter i forbindelse med overdragelsen afholdes af den nye interessent.

§ 9.2 Skader ved til- og fraflytning og anden beskadigelse

Bestyrelsen er bemyndiget til at afkræve såvel en fraflyttende interessent som en tilflyttende interessent et depositum til dækning af evt. beskadigelser af trappeopgange m.v. under fra- og tilflytning. Depositumets størrelse fastsættes af bestyrelsen. Deposita tilbagebetales, helt eller delvis, afhængig af evt. skader. Såfremt der er opstået mere omfattende skader end deposita dækker, kan bestyrelsen afkræve skadevolderen betaling til fuld dækning af skadens omfang. Såfremt beboerne i øvrigt er ansvarlige for skader på ejendommen, er bestyrelsen bemyndiget til at afkræve vedkommende betaling herfor.

§ 9.3 Overdragelsessummen

I forbindelse med en hvilken som helst overdragelse herunder ved kreditorforfølgning mod en interessentanpart skal overdragelsessummen indbetales til interessentskabet, der efter fradrag af gæld m.v. jfr. § 11.1 udbetaler restbeløbet til overdrageren.

D. Ret og pligt

§ 10.0 Forpligtelser over for interessentskabet

Enhver interessents interessentanpart i ejendommen hæfter for interessentskabets krav på vedkommende.

§ 10.1 Private gældsforpligtelser

Interessenternes private gæld, herunder gæld opstået i forbindelse med afståelse eller erhvervelse af en interessentanpart, er interessentskabet uvedkommende.

Interessentskabets aktiver kan ikke gøre til genstand for retsforfølgning fra kreditorer, som er interessentskabet uvedkommende.

I forholdet til interessentskabet kan der ikke gives eller noteres pant eller anden sikkerhed i interessentanparter for private gældsforpligtelser.

§ 10.2 Kaution

Interessentskabet kan dog efter begæring af en interessent yde kaution for lån i pengeinstitut, der ikke kan overstige 60% af interessentanpartens værdi – opgjort efter forholdstal angivet i § 2.0 i forhold til den seneste foreliggende offentlige ejendomsvurdering af interessentskabets ejendom matr. Nr. 4556 af Udenbys Klædebo Kvarter. Såfremt større lån optages er kautionen begrænset til så stor en del af den til enhver tid værende restgæld inkl. renter m.v som svarer til det oprindelige kautions beløbs forholdsmæssige andel af lånets oprindelige hovedstol.

I tilfælde af at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt skal långiver underrette interessentskabet skriftligt om restancen inden 14 dage efter betalingens forfaldstid med mindre långiver har ydet henstand. Bestyrelsen sender i så fald skriftligt påkrav til låntager om betaling af restancen inden en frist på 4 dage fra modtagelsen af påkravet. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb og långiver derfor gør kautionsforpligtelsen gældende over for interessentskabet, kan bestyrelsen slette låntager som interessent jfr. reglerne i § 13 – dog uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamling – og i øvrigt bortsælge anparten efter de i nævnte § angivne regler.

Långiver kan først kræve kautionsbeløbet udbetalt fra interessentskabet i henhold til kautionen, når overdragelsessummen for salg af anparten er indbetalt til interessentskabet, men dog senest 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet. Kautionen kan kun gøres gældende for det beløb som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, dog med tillæg af de 6 foregående månedssydelsers samt rente heraf.

§ 11.0 Restancer m.v.

Forinden en ny interessent indtræder, skal boligen være sat i forsvarlig stand efter påkrav fra bestyrelsen. Eventuelle restancer til boligforeningen skal desuden være betalt af den udtrædende interessent eller dennes bo.

§ 11.1 Gæld og kautionsforpligtelser

Interessentskabet er berettiget til af den indbetalte overdragelsessum jfr. § 9.3 at berigtige enhver restance samt til at indfri lån for hvilke der er ydet kaution jfr. § 10.2. Protokollering af optagelse af ny interessent jfr. § 4 kan ikke ske før al gæld eller kautionsforpligtelser er indfriet.

Dette gælder tillige i tilfælde af arv eller sådanne tilfælde af kreditorforfølgning, hvor der ikke fremkommer kontant overdragelsessum.

§ 12.0 Beboelse af boligenhed

Enhver interessent har ret og pligt til at bebo den boligenhed, som vedkommende har erhvervet ved optagelsen som interessent.

§ 12.1 Fremleje

Bestyrelsen kan undtagelsesvis give en interessent tilladelse til midlertidig fremleje af boligen, i forbindelse med arbejdsmæssig forflyttelse, uddannelse eller lignende. Det er en betingelse, at lejeren forud godkendes af bestyrelsen.

Der udfærdiges en lejeaftale som bestyrelsen skal godkende. Aftalen skal underskrives af såvel fremlejer (interessenten) som af lejeren og påtegnes af interessentskabets formand.

Interessentens forpligtelser overfor interessentskabet berøres ikke af fremlejen. Mellemværende mellem interessenten og lejeren er interessentskabet uvedkommende.

§ 12.2 Varighed af fremleje

Der kan højst gives tilladelse til fremleje i et år. Bestyrelsen kan dog efter fornyet ansøgning give tilladelse til forlængelse af fremlejemålet i yderligere et år. Herefter kan fremlejen ikke forlænges. Bestyrelsen kan til enhver tid kræve fremlejemålet ophævet, hvis lejer ikke overholder boligforenings vedtægter eller husorden.

§ 13.0 Boligafgiftens betalingsfrist

Såfremt en interessent ikke har indbetalt den af generalforsamlingen vedtagne boligafgift senest 14 dage efter den fastlagte forfaldsdato, skal kassereren undersøge årsagen hertil.

§ 13.1 Manglende indbetaling efter påkrav

Er en restance ikke indbetalt senest 8 dage efter påkrav, eller overholder den pågældende interessent ikke en af bestyrelsen godkendt aftale om betaling af restancen, skal bestyrelsen straks indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamling skal tage stilling til, hvad der skal foretages, herunder om vedkommende skal slettes som interessent i interessentskabet, og der skal optages en ny interessent i stedet for vedkommende. Samtidig med indkaldelse til en sådan ekstraordinær generalforsamling meddeler bestyrelsen restanten dette skriftligt.

§ 13.2 Omkostninger i forbindelse med et medlems sletning

Det vederlag, der skal opnås fra den indtrædende for overtagelse af en slettet interessents interessentanpart, skal udbetales til den slettede interessent med fradrag af alt hvad han skylder interessentskabet, samt godtgørelse for enhver udgift som interessentskabet, bestyrelsen eller nogen interessent måtte have afholdt i forbindelse med det passerede.

Bestyrelsen skal varetage den slettede interessents interesser på bedste måde med hensyn til at opnå det bedst mulige fra den nye indtrædende.

Den slettede har pligt til at betale boligafgift indtil den dag, den indtrædende kan tilflytte boligheden. Den slettede er på den anden side berettiget til at blive boende indtil påbegyndelse af istandsættelse af boligheden passende kort tid forud for den indtrædendes indflytning.

Istandsættelsen sker på den slettedes regning, og bekostningen fradrages skadesløst efter regning det beløb, vedkommende har krav på at få udbetalt af den indtrædende.

§ 14.0 Vedligeholdelse af boligen

Det påhviler enhver interessent at vedligeholde sin bolig.

Interessenternes vedligeholdelsespligt omfatter bl.a. ruder i boligheden, kældre og loftsrum, der tilhører interessentanparten. Indvendig vedligeholdelse og maling af vinduesrammer, gas- og vandhaner, S-låse under køkkenvask, WC-kummer, vaskekummer, installationer, der ikke er fællesinstallationer i ejendommen, elektriske kontakter og installationer, der er ledningsført fra hovedafbryder i boligen.

Vandskader, der opstår på grund af utætte eller tærede rør, overløb fra vaske eller vandhaner og lign. skal straks anmeldes til formanden eller dennes stedfortræder.

Såfremt det konstateres, at der kan være opstået råd eller svamp i boligheden, kælderrum eller loftsrum, skal dette omgående meddeles formanden eller dennes stedfortræder.

Renhold af bolighederne skal være så omhyggelig, at skadedyr undgås. Skulle sådanne alligevel forekomme, meddeles dette straks til formanden eller dennes stedfortræder, som vil foretage det nødvendige til udryddelsen. Udgifterne i forbindelse hermed påhviler den interessent, der måtte være årsag til skadedyrene.

Undtagelser fra det i § 14.0 anførte gælder, hvor eventuelle skader opstår på grund af fejl ved hovedledninger til gas-, vand- og elektricitetsforsyning, der indgår i ejendommens fællesinstallationer.

Ved fællesinstallationer forstås tillige fjernvarmeanlæg og installationer i forbindelse hermed, kabelantenneanlæg samt dørtelefonanlæg inkl. ledningsføring til bolighederne.

§ 14.1 Vedligehold m.v., boligforeningens forpligtelser

Ejendommens vedligehold og reparationer uden for bolighederne påhviler boligforeningen. Dette omfatter alt uden for hoved- og køkkendøre inkl. disses yderside, endvidere gas-, vand- og afløbsrør (faldrør) til og fra køkkenvask (excl. S-lås) og WC, tilgang af vand fra hovedledninger (stigstreng), til- og afgang af vand til WC-cisterner, fjernvarmeanlæg og varmecentral, kabel-tv (excl. kabelføring til tv og radio), elektriske installationer uden for bolighederne samt dørtelefoner og maskinanlæg i vaskeri.

Eventuelle skader anmeldes straks til formanden eller dennes stedfortræder eller anden bemyndiget person.

§ 14.2 Tvivlsspørgsmål

Tvivlsspørgsmål vedrørende vedligehold m.v. (§§ 14.0 og 14.1) afgøres af bestyrelsen.

§ 14.3 Eftersyn af boligheden m.v.

Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage eftersyn af bolighederne og til at kræve skader eller forfald udbedret.

§ 15.0 Ændring af boligenhed

Ændringer i den enkelte boligenhed, hvortil der kræves byggetilladelse m.v. må kun finde sted med bestyrelsens godkendelse. Dette gælder eksempelvis: Ændringer af bærende murværk, el-, gas- og vandinstallationer og andre ændringer, hvortil offentlige myndigheder stiller særlige krav.

§ 16.0 Erhvervsdrivelse

I boligenhederne må der ikke drives værtshushold, lotterikollektion, lånekontor eller anden erhvervmæssig virksomhed eller næring, som ved lugt eller støj kan forulempe beboerne. Der må ej heller drives ulovligt eller usædeligt erhverv. Overtrædelse heraf vil medføre påtale overfor medlemmet. Hvis påtalen ikke straks efterkommes, slettes vedkommende som interessent, og interessentanparten afhændes af interessentskabet efter de i § 13.1 fastsatte regler.

§ 17.0 Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde husdyr, herunder eksotiske dyr.

Bestyrelsen kan dog, når særlige forhold taler herfor, i begrænset omfang give en interessent, der fremsætter skriftligt begrundet ønske herom, tilladelse til at holde husdyr, som hund eller kat. En sådan tilladelse kan til enhver tid annulleres, hvis den misligholdes.

§ 18.0 Husorden

Bestyrelsen er bemyndiget til at fastsætte boligforeningens husorden.

Beboerne er til enhver tid underkastet husordenen.

Enhver interessent har pligt til at deltage i 2 arbejdsdage årligt. Arbejdsdage iværksættes af bestyrelsen efter opslag. Ved udeblivelse pålægges en bøde, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt anvist afløsningsarbejde udføres bortfalder bøden. Bestyrelsen kan dispensere fra pligten til at deltage p.gr.a. sygdom, alder eller lignende.

§ 18.1

I følgende tilfælde kan en interessent slettes som interessent i interessentskabet med tab af boligret til følge :

- a) Ved manglende indbetaling af boligafgift eller gæld af enhver art til interessentskabet efter skriftligt påkrav med 8 dages frist, eller misligholdelse af en af bestyrelsen godkendt afdragsordning.
- b) Ved manglende opfyldelse af beboelsespligten, jfr. § 12.0 trods skriftlig påtale.
- c) Ved overtrædelse af reglerne om fremleje , jfr. §§12.1 og 12.2 trods skriftlig påtale.
- d) Såfremt restance på lån, for hvilket interessentskabet har kautioneret, ikke betales efter skriftligt påkrav jfr. § 10.2, 2. afsnit, og långiver derfor gør kautionsforpligtelsen gældende overfor interessentskabet.
- e) Såfremt antallet af beboere overstiger det tilladte i h.t. §3.3 trods skriftligt påkrav.
- f) Såfremt en interessent groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt jfr. §14.0 trods skriftligt påkrav.
- g) Såfremt en interessent nægter bestyrelsen adgang til eftersyn efter skriftligt varsel jfr. §14.3
- h) Ved ændring i boligenhed i strid med § 15.0, der ikke retableres eller lovliggøres efter skriftligt påkrav.
- i) Såfremt § 16 om erhvervsbenyttelse ikke overholdes trods skriftligt påkrav
- j) Ved overtrædelse af reglerne om husdyrhold trods skriftligt påkrav jfr. §17
- k) Ved gentagen overtrædelse af husordenen trods skriftligt påkrav jfr. § 18.0

§ 18.2

I de i § 18.1 nævnte tilfælde skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på afgørelse om sletning af pågældende som interessent i interessentskabet og optagelse af ny interessent. Samtidig med indkaldelsen til en sådan ekstraordinær generalforsamling meddeler bestyrelsen pågældende dette skriftligt. I øvrigt forholdes i overensstemmelse med § 13.2. Kravet om ekstraordinær generalforsamling gælder dog ikke § 18.1 litra d) i hvilket tilfælde bestyrelsen alene kan gennemføre sletning.

. Myndighed

§ 19.0 Øverste myndighed

Generalforsamlingen har den øverste myndighed i alle interessentskabets anliggender.

§ 20.0 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i marts måned. Den indkaldes skriftligt med mindst 1 måneds varsel. Indkaldelsen skal være vedlagt det kommende års budget og så vidt muligt det forløbne års regnskab.

Endelig dagsorden, vedlagt indkomne forslag og det forløbne års regnskab, tilsendes interessenterne senest 8 dage før generalforsamlingen afholdes.

§ 21.0 Dagsorden for ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det forløbne år
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
4. Indkomne forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af revisorer, bestyrelses- og revisorsuppleanter
7. Eventuelt

§ 22.0 Beslutningsdygtighed

Hvor vedtægterne ikke bestemmer andet, er den ordinære generalforsamling beslutningsdygtig, når mindst 1/3 af samtlige interessenter er repræsenteret (min. 16 interessenter).

Generalforsamlingens beslutninger er gyldige med kvalificeret flertal, svarende til 2/3 af repræsenterede interessenters stemmer, dog mindst 11 stemmer.

§ 22.1 Optagelse af lån

Optagelse af lån skal forud være godkendt på en generalforsamling. Lån skal optages i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter. Til vedtagelse kræves $\frac{3}{4}$ af de fremmødte interessenters stemmer, dog mindst 24 stemmer.

§ 22.2 Ejendommens vedligehold m.v.

Større vedligeholdelsesarbejder og/eller forbedringer af boligforeningens ejendom skal forud være godkendt på en generalforsamling. Til vedtagelse kræves $\frac{3}{4}$ af de fremmødte interessenters stemmer, dog mindst 24 stemmer.

§ 22.3 Vedtægtsændringer

Ændring af foreningens vedtægter skal godkendes på en generalforsamling. Til vedtagelse kræves mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige interessenters stemmer (36 stemmer).

§ 22.4 Ikke beslutningsdygtig generalforsamling

Opnås der på den ordinære generalforsamling det i § 22.1-3 angivne flertal, men ikke det fordrede antal af samtlige interessenter, kan bestyrelsen pålægges at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling inden 14 efter den førstes afholdelse. På denne generalforsamling kan beslutningerne nævnt i § 22.1-3 vedtages, når mindst $\frac{3}{4}$ af de fremmødte interessenter stemmer for forslaget.

§ 22.5 Afstemningsregler

Valg af bestyrelsen, valg af revisorer, bestyrelsessuppleanter og revisorsuppleanter (§ 21.0 pkt. 5 og 6) kan ligesom øvrige afstemninger ske ved håndsoprækning, medmindre 3 interessenter forlanger skriftlig afstemning.

Hvis dirigenten erklærer, at udfaldet ved håndsoprækning ikke med sikkerhed kan bestemmes foretages ny afstemning skriftligt.

§ 22.6 Fuldmagt

Der kan stemmes ved skriftlig fuldmagt, dog kun for én interessent.

§ 23.0 Forslag til generalforsamlingen

Forslag, der ønskes forelagt generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før dennes afholdelse, dog under hensyntagen til § 23.1. Alle forslag skal indgives skriftligt.

§ 23.1 Forslag, større investeringer m.v.

Forslag, der kræver større investeringer eller optagelse af lån m.v. (se §§ 22.1-2) skal dog være formanden i hænde så betids, at de(t) kan tilsendes interessenterne forud for generalforsamlingens afholdelse og således, at disse får rimelig tid til at vurdere forslag(ene) inden generalforsamlingen.

§ 23.2 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller mindst 16 interessenter indgiver skriftligt krav herom. Der indkaldes med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde de forhandlingsemner, der ønskes behandlet. Kun de emner der fremgår af indkaldelsen kan behandles på generalforsamlingen.

§ 23.3 Protokol, generalforsamling

Der føres protokol over det passerede på generalforsamlingen. Protokollen underskrives af dirigenten, sekretæren og formanden. Den har fuld beviskraft i enhver henseende. Kopi af protokollen tilsendes samtlige interessenter.

F. Bestyrelsen

§ 24.0 Administrativ ledelse

Interessentskabet ledes af en bestyrelse på 5 personer. Formand, kasserer og 3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen er selv ansvarlig for dens konstituering under hensyn til §§ 24-26.

§ 24.1 Bestyrelses valgperiode

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen.
Ordinært afgår på lige årstal Formand og 2 bestyrelsesmedlemmer.
Der vælges først formand og dernæst 2 bestyrelsesmedlemmer.
Ordinært afgår på ulige årstal: Kasserer og 1 bestyrelsesmedlem.
Der vælges først kasserer og dernæst 1 bestyrelsesmedlem
Afgående bestyrelsesmedlemmer kan modtage genvalg.

§ 24.2 Valg af revisorer, bestyrelsessuppleanter og revisorsuppleanter

På den ordinære generalforsamling vælges desuden 2 revisorer for 2 år (jf. § 21.0 pkt. 6), hvoraf en afgår på lige årstal, en på ulige årstal.
Yderligere vælges 2 bestyrelsessuppleanter og 2 revisorsuppleanter, efter samme regler, som gælder for revisorerne.

§ 24.3 Bestyrelsesmedlemmers afgang i en valgperiode

Såfremt et bestyrelsesmedlem afgår i sin valgperiode, indtræder en suppleant i dennes sted.
Suppleanten sidder det afgående bestyrelsesmedlems funktionstid ud.
Hvis der er formanden eller kassereren, der afgår i løbet af funktionsperioden, skal der på en ekstraordinær generalforsamling vælges en stedfortræder for den resterende periode. Valget skal være foretaget inden for 4 ugers frist fra formandens eller kassererens afgang. Der indtræder en suppleant i bestyrelsen indtil en stedfortræder er valgt.

§ 24.4 Bestyrelsesmedlemmers afsættelse

Et bestyrelsesmedlem kan af en generalforsamling afsættes før valgperiodens ophør.

§ 25.0 Formandens virke

Formanden leder bestyrelsens virke og repræsenterer interessentskabet indadtil og udadtil. Alle henvendelser vedrørende boligforeningens anliggender rettes til formanden, dennes stedfortræder eller en anden bemyndiget person.

§ 25.1 Kassererens virke

Kassereren har ansvaret for boligforeningens økonomi. Kassereren modtager indbetalinger og sørger for at renter og afdrag på lån, skatter og andre faste udgifter samt driftsmæssige omkostninger betales til angivne eller aftalte forfaldstider.
Kassereren er bemyndiget til at formidle og varetage økonomiske og finansielle aftaler med pengeinstitutter og kreditforeninger i samråd med den øvrige bestyrelse.

§ 25.2 Sekretærens virke

Sekretæren fører protokol ved bestyrelsesmøder og generalforsamlinger og udfører øvrigt skriftligt arbejde.

§ 25.3 Bestyrelsesmøder

Bestyrelsen holder møder så ofte formanden anser det nødvendigt, dog mindst 6 gange årligt.

§ 25.4 Bestyrelsesbeslutninger

Bestyrelsen træffer beslutninger ved simpelt stemmeflertal for så vidt angår boligforeningens almindelige drift og vedligehold. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende. Ved større reparationer, vedligehold og investeringer i øvrigt gælder de i §§ 22.1-2 givne bestemmelser.

§ 25.5 Bestyrelsesmødernes protokollat

Den over bestyrelsesmøderne førte protokol kan helt eller delvist kræves forelagt på generalforsamlingen når mindst 3 interessenter fremsætter ønske herom.

§ 25.6 Retsgyldighed

Enhver retshandel er bindende for interessentskabet, når den er underskrevet af formanden, kassereren og et bestyrelsesmedlem

§ 26.0 Honorarer

Bestyrelsens honorar reguleres årligt med det fald eller den stigning som Danmarks Statistiks Forbrugerprisindeks udviser eller et tilsvarende officielt indeks, som erstatter det nævnte indeks og som måler den samme prisudvikling.

Honoraret udbetales i december og ændringen i Forbrugerprisindekset relaterer til forskellen fra senest tilgængelige måned og tilsvarende året før.

§ 26.1 Fremmed administrator

Generalforsamlingen kan om nødvendigt beslutte at ansætte en administrator. Administratoren er underlagt bestyrelsens beføjelser.

§ 26.2 Ekspertbistand

Bestyrelsen kan efter behov anvende intern og ekstern ekspertbistand til løsning af særlige opgaver.

G. Regnskabet

§ 27.0 Regnskab

Regnskabsåret følger kalenderåret.

Kassereren er ansvarlig for interessentskabets regnskabsføring. Der føres en kassebog, en hovedbog og en medlemsbog.

Bestyrelsen kan bestemme regnskabets tilrettelæggelse i overensstemmelse med gældende regnskabspraksis.

§ 27.1 Bestyrelsens kontrol med regnskabet

Regnskabet forelægges på hvert bestyrelsesmøde, og bestyrelsen skal kontrollere at beholdningen af kassekonto, bankkonto m.v. er overensstemmende med bogføringen. Beholdningerne for hver månedsopgørelse føres til protokol.

§ 28.0 Kassebeholdning

Kassereren må have en kassebeholdning til dækning af løbende kontante udgifter, dog ikke større end, der til enhver tid er dækket af forsikringskrav til "kontant beholdning". Eventuelle højere beløb indsættes på konto i pengeinstituttet.

§ 28.1 Udbetalingsanvisninger

Checks og andre bindende betalingsanvisninger skal være underskrevet af kassereren for at være gyldige, eller i dennes fravær af formanden og et bestyrelsesmedlem.

§ 29.0 Boligafgifter

Boligafgiftens størrelse, der fremlægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling, skal dække alle udgifter til forrentning og amortisation, skatter og afgifter, forsikringer, forventede udgifter til drift og eventuelle målsatte vedligeholdelser og investeringer m.v.

§ 30.0 Årsregnskab

Årsregnskabet for det forløbne år skal affattes i overensstemmelse med gældende regnskabspraksis. Det skal klart fremgå hvilke indtægter og udgifter boligforeningen har haft. Endvidere skal årsregnskabet udvise boligforeningens status ved regnskabsårets afslutning.

§ 31.0 Revision

De interne revisorer valgt blandt foreningens interessenter fortager revision mindst 1 gang årligt. Den interne revision fører en revisionsprotokol. Årsregnskabet udfærdiges af en autoriseret ekstern revisor.

H. Ophør

§ 32.0 Interessentskabets ophør

Ophør af interessentskabet og afhændelse af ejendommen samt vilkårene herfor forudsætter vedtagelse med samtlige interessenters stemmer på en dertil indkaldt generalforsamling. Resultatet ved afviklingen af interessentskabet, deles mellem interessenterne efter de for de enkelte interessentanparter gældende forholdstal.

§ 33.0 Vedtagelse

Ovenstående vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 1998 og træder i kraft fra samme dato.

HUSORDEN for INTERESSENTSKABET ØSTERBROS BOLIGFORENING

Der skal altid iagttages almindeligt hensyn og udvises ro og orden overalt i ejendommen. Støjende adfærd skal så vidt muligt undgås efter kl. 22, herunder støvsugning, flytning af møbler, boring eller hamring samt spillet på musikinstrumenter eller højlydende radio m.v. Ved fester skal støjende adfærd slutte kl. 1.

Yderdørene skal holdes lukkede og aflåste. Branddørene på bagtrapperne skal holdes lukkede. Vinduer i kældre og på lofter skal holdes lukkede om vinteren og i regnvejr.

Indgriben i antenneføring, dørtelefon, fjernvarmeanlæg vil medføre erstatningskrav. Det skal straks meldes til bestyrelsen, hvis WC-vandet løber.

Reparationer eller fornyelser, der i almindelighed (jf. vedtægterne) påhviler ejendommens administration, skal tilsvarende anmeldes.

Dørskilte, brevsprækker og dørhåndtag på hoveddøre skal holdes pudsede. Der skal fejes under måtterne.

Leg på trapperne og loftsgangene eller i kældergangene og gennemgangen er ikke tilladt.

Intet på henstilles på trapperne og loftsgangene eller i kældergangene og gennemgangen.

Barnevogne, cykler og lignende henvises til respektive pladser i kældrene.

I cykelkældrene må der kun henstilles cykler og knallerter, stativerne skal anvendes. Benzin og andre brændbare væsker samt reparation af knallerter må som følge af brandfaren ikke forekomme i cykelkældrene eller andre kælderrum.

Møblerne i gården skal sættes på plads efter endt brug.

Boldspil i gården er ikke tilladt.

Udkastning af brød, kød, kartofler og lignende fra vinduerne samt fodring af katte og fugle er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at tørre eller lufte tøj i vinduerne til gaden, ligesom støvfylde ting ikke må rystes ud af vinduerne eller på trapperne.

Bankning af måtter og lignende bør ske, så det er til mindst mulig gene for beboerne.

Tæppebankning i gården bør fortrinsvis ske på hverdage mellem kl.8 og 18. Der må dog ikke bankes tæpper, når der tørres tøj.

Der skal iagttages pinlig orden i skraldeskuret. Skarnet skal i bølterne og lågene lukkes.

Papemballage skal skæres i stykker og lægges ned i bølterne. Genstande som ikke kan være i bølterne må ikke placeres i skraldeskuret.

Maskinerne i ejendommens vaskeri må ikke betjenes af børn. I øvrigt henvises til instruktionerne i vaskeriet.

Vaskeriet skal efterlades i samme stand, som det ønskes at forefindes. Når vaskeriet forlades skal døren være aflåst.

Vasketider: kl. 7-22 hele uge (også søndage). Sidste vask påbegyndes kl. 19:30 – strømmen afbrydes kl. 22.