



VEDTÆGTER

FOR

BOLIGSELSKABET „GRØNNEGÅRDEN“

DATTERSELSKAB AF

KØBENHAVNS ALMINDELIGE

BOLIGSELSKAB

S. m. b. a.

A. SELSKABETS HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1.

Selskabet, hvis navn er Boligselskabet Grønnegården, og som har vekslende kapital samt begrænset ansvarlighed for medlemmerne, har som hjemsted og værneting København. Navn.
Hjemsted.

Dets formål er at skaffe nuværende og fremtidige medlemmer billige, sunde og smukke boliger samt varetage medlemmernes boligforhold og almene boliginteresser i overensstemmelse med nærværende vedtægter og vedtægterne for Københavns almindelige Boligselskab, selskab med begrænset ansvar, af hvilket selskab nærværende er et datterselskab. Formål.

Københavns almindelige Boligselskab er påtaleberettiget med hensyn til overholdelse af disse vedtægters samtlige bestemmelser og alene berettiget til at lade vedtægterne og eventuelle ændringer heri tinglyse på datterselskabets ejendomme i skøde- og pantebøgerne samt til at begære dem udslettede eller modereede, idet samtlige disse beføjelser kan udøves helt eller delvis.

B. SELSKABETS MEDLEMMER

§ 2.

Betingelse for at blive medlem af selskabet er fuldmyndighed og uberygtethed samt erhvervelse af en andel i selskabets grundfond. Dette sidste sker for de oprindelige medlemmers vedkommende derved, at medlemmet indbetaler en til sin boligs anskaffelsesværdi svarende andel i selskabets grundfond. Størrelsen heraf og betalingsmåden bestemmes ved ledelsens skøn, men bliver eventuelt at regulere ved byggeriets endelige opførelse. For senere tilkommende medlemmers vedkommende sker Medlems-
betingelser.

det ved, at vedkommende erhverver det til medlemmets bolig svarende grundfondsbevis med dertil hørende rettigheder og almindelige og særlige forpligtelser. Medlemmet skal dernæst afgive erklæring om, at det underkaster sig nærværende vedtægter og vedtægterne for Københavns almindelige Boligselskab, S. m. b. A., således som disse vedtægter nu er eller senere lovlig måtte blive ændrede.

§ 3.

Oplagelse af medlemmer.

De oprindelige medlemmer optages af repræsentantskabet efter dets skøn og i et til boligernes antal svarende antal.

Selskabets medlemmer har fortrinsret til ved indtrædende ledighed at blive indehavere af en anden lejlighed i selskabets boliger, for så vidt de fyldestgør betingelserne herfor og betaler det eventuelt større indskud af den ledige bolig.

Medlemmer af datterselskaber af Københavns almindelige Boligselskab og sparemedlemmer i dette selskab har derefter ved lejeledighed fortrinsvis adgang til, når de iøvrigt fyldestgør de herfor stillede betingelser, at blive medlemmer af selskabet, medlemmer af datterselskaber dog kun, for så vidt de ophæver deres medlemsstilling i det andet datterselskab.

Et medlem, som har opfyldt samtlige sine forpligtelser efter vedtægterne og boligkontrakten samt særlige påhvilende forpligtelser, skal kunne fordre sit medlemsskab og det hertil knyttede grundfondsbevis overført til sin ægtefælle eller lovlige arvinger indenfor op- og nedstigende linje eller til svigerbørn eller til andre, over for hvem medlemmet har haft retlig eller faktisk forsørgerstilling.

Efter et medlems død skal hans ægtefælle eller en af de nævnte personer være berettiget til at indtræde i det afdøde medlems medlemsskab.

§ 4.

Medlemmernes brugsret.

Ethvert medlem har vedvarende brugs- og besiddelsesret til den bolig, hvortil dets grundfondsbevis er knyttet (jfr. dog §§ 18² og 19¹ og 19²).

Medlemmerne må anmelde bopælsforandringer til selskabet. Undlader de dette, kan meddelelser gyldigt adresseres til deres sidst anmeldte bopæl.

§ 5.

For selskabets forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med de indskud, som de har betalt eller forpligtet sig til at betale. Medlemmernes hæftelse.

Nærværende selskab og Københavns almindelige Boligselskab hæfter ikke for hinandens forpligtelser.

C. SELSKABETS KAPITAL (GRUNDFONDEN)

§ 6.

Som grundfond for selskabet tjener den af medlemmerne indbetalte kapital. Grundfondens beløb.

Denne grundfond, der kan forøges i overensstemmelse med reglerne i § 21², hæfter i forening med alle selskabets ejendele for samtlige forpligtelser, som gyldigt pådrages selskabet af dets organer. Grundfondens hæftelse.

Selskabet anvender engang for alle 4 pct. af sin grundfonds pålydende til herfor at erhverve og fuldt indbetale en hertil svarende garantikapital i Københavns almindelige Boligselskab.

§ 7.

For hver andel af grundfonden udstedes et uopsigeligt grundfondsbevis, svarende til medlemmets indskud og dets kontos udvisende i selskabets hovedbog. Grundfondsbeviser.

Grundfondsbeviserne, for hvilke der foreløbig kan udstedes interimsbeviser, undertegnes af selskabets bestyrelse og skal lyde på det pågældende medlems navn. De er knyttede til en bestemt bolig og skal indeholde bemærkning herom samt om, at der kan være sket afskrivninger og tilskrivninger på medlemmets konto, uden at dette fremgår af beviset, jfr. § 10.

§ 8.

Et grundfondsbevis kan kun ved repræsentantskabets foranstaltning og i forbindelse med brugsretten til en bolig overføres til en ny ejer, jfr. § 3⁴. Overdragelse af grundfondsbeviser.

Repræsentantskabet er berettiget til at indløse et grundfondsbevis, når dets ejer ikke har bolig i selskabets ejendom eller har tilkendegivet at ville fraflytte sin bolig i denne eller er opsagt

eller har gjort sig skyldig i misligholdelse af sine forpligtelser overfor selskabet eller er død uden at efterlade sig de i § 3⁴ nævnte personer.

Overdragelse af grundfondsbeviser sker derved, at repræsentantskabet udsteder et nyt grundfondsbevis til den dertil berettigede, efter at det ældre grundfondsbevis er indleveret til repræsentantskabet. Undlader det udtrædende medlem at indlevere sit grundfondsbevis, kan repræsentantskabet på hans bekostning erklære det ældre bevis for mortificeret ved bekendtgørelse i to lokale dagblade.

Ønsker repræsentantskabet imidlertid i nogle af de fornævnte tilfælde ikke at lade grundfondsbeviset indløse, hvorom erklæring på opfordring skal afgives inden 1 måned fra opfordringens dato, er det pligtigt at udstede nyt grundfondsbevis til den, det udtrædende medlem på lovlig måde måtte have overdraget retten til grundfondsbeviset, for så vidt vedkommende opfylder betingelserne for at blive medlem af selskabet.

§ 9.

Den værdi,
hvortil grund-
fondsbeviser
overdrages.

Overdragelse og indfrielse af grundfondsbeviser sker med deres kontos pålydende, jfr. § 7.

I tilfælde af lejeniveauets fald skal en generalforsamling med approbation af Københavns amindelige Boligselskab fastsætte en almindelig mindre kursværdi for grundfondsbeviserne. Et medlem kan altid tillade, at repræsentantskabet overdrager hans grundfondsbevis til en mindre værdi end den efter det foranstående gældende, jfr. herved § 24.

Ejerne af grundfondsbeviserne må ikke betinge sig eller modtage noget beløb udover medlemmets kontos udvisende. Overtrædelse medfører en konventionalbøde af det 5-dobbelte af det ulovligt betingede eller oppebårne, og for denne bøde, der tilfalder selskabets reservefond, hæfter såvel overdrageren som modtageren af beviset.

§ 10.

Modregning
mod grund-
fondsbeviset.

Selskabet er berettiget til at gøre modregning gældende overfor grundfondsbevisets kapital for resterende boligafgift, mangelfuld vedligeholdelse og aflevering og andre krav, som hidrører fra selskabsforholdet, jfr. §§ 17, 19, 21, 24 m. fl.

Er kapitalen på denne måde forbrugt, er selskabet berettiget til at annullere det pågældende grundfondsbevis og disponere over den til beviset knyttede bolig.

I tilfælde af selskabets opløsning har ejeren af et grundfondsbevis krav på, at dette, dog selvfølgelig først efter at selskabets gæld er betalt, indløses, før det i § 43 ommeldte overskud fremkommer.

§ 11.

Når et grundfondsbevis angives bortkommet, kan repræsentantskabet på begæring og bekostning af den, der i selskabets bøger står opført som ejer, ved en i to lokale dagblade indrykket bekendtgørelse med 12 ugers varsel indkalde den, der eventuelt måtte have beviset i hænde, til at møde på selskabets kontor og bevisliggøre sin adkomst. Såfremt ingen melder sig efter sådan bekendtgørelse, er repræsentantskabet berettiget til at erklære det bortkomne bevis for mortificeret og til at udstede et nyt til den, der i bøgerne står opført som ejer. I det nye bevis skal anføres, at det træder i stedet for det mortificerede.

Mortification.

D. BOLIGEN OG BOLIGAFGIFTEN

§ 12.

Selskabet erhverver af Københavns kommune en parcel af matr. nr. 12 b og 13 b af Utterslev ved Borups Allé og Vestergårdsvej og bebygger dette areal efter foreliggende planer og tegninger.

Grundkøb.

§ 13.

Repræsentantskabet træffer med approbation af Københavns almindelige Boligselskab bestemmelse om, hvor stor en del af grundfonden, der skal være tegnet og betalt, før det pågældende byggeri påbegyndes.

Grundfondens indbetaling.

§ 14.

Selskabet som sådant er ejer af samtlige dets ejendele og skødehaver med hensyn til grundarealerne og herpå opførte bygninger.

Ejerforholdet.

Byggeriets
fremme.

Byggeriet, som fremmes med størst mulig hurtighed, sker ikke ved de enkelte medlemmers, men ved selskabets foranstaltning. Efter indstilling af bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab antager repræsentantskabet for nærværende selskab en forretningsfører til under samarbejde med repræsentantskabet for nærværende selskab og for dets regning at forestå indkøb af grund, antagelse af arkitekt og konstruktører samt byggekontrol, fremskaffelse af tegninger og overslag, afslutning af entrepriser samlet eller delt, kort sagt alt, hvad der vedrører forretningsførelsen under byggeriet, herunder korrespondance og forhandlinger med myndigheder, optagelse af byggelån samt prioritering. Forretningsførers hverv ophører, når prioriteringen er endt og endelig afregning er afgiven, og hans honorar betales af nærværende selskab.

§ 15.

Indflytning.

Indflytning må ikke finde sted, forinden vedkommende medlem fuldtud har indbetalt eller stillet sikkerhed for det til boligen svarende grundfondsbeløb efter § 7. Medlemmet er, når det modtager meddelelse om, at indflytning kan ske, pligtig til at indflytte til den i meddelelsen angivne tid eller, for så vidt indflytningen med selskabets samtykke opsættes, til i hvert fald at betale boligafgift fra den tid, da indflytning kunne finde sted, og til skadesløst overfor selskabet at friholde dette for og overtage alle følger af, at boligen henstår ubeboet.

§ 16.

Foretagendets
samlede
anskaffelses-
sum.

Når ejendommen er fuldført, beregner repræsentantskabet efter indstilling af Københavns almindelige Boligselskab grundenes og bygningernes hele *anskaffessum* samt alle omkostninger ved byggeriet, herunder administration og kurstab, og fastslår den andel heraf, som svarer til hver enkelt bolig efter en beregning, som tager retfærdigt hensyn til det af hver bolig beslaglagte areal, boligens beliggenhed og eventuelle særlige bekostning.

På grundlag heraf og under hensyntagen til, hvor stor en del af anskaffessummen medlemmet selv kontant har afholdt,

fastslår repræsentantskabet efter indstilling af Københavns almindelige Boligselskab hver boligs *boligafgift*. Denne beregnes som den hver boligs anskaffelsessum påhvilende andel i foreningens udgifter, nemlig renter af ejendommens gæld, afdrag på prioriteter og anden gæld, skatter og afgifter, vedligeholdelse, administration etc. og tab ved ikke indgåede eller formindskede afgifter af ejendommens lokaliteter, fremdeles passende henlæggelser og ekstraordinære udgifter samt endelig en forholdsmæssig part af kontingenter og øvrige udgifter ved Københavns almindelige Boligselskabs tilslutning til en eller flere organisationer på boligområdet.

Indtil beregningen af boligernes anskaffelsessum er foretaget, betaler medlemmerne boligafgifter med beløb, der fastsættes ved repræsentantskabets skøn.

Repræsentantskabets beslutninger efter denne paragraf kan forlanges prøvet efter § 42, men skal foreløbig og ufortøvet efterkommes.

Medens selskabets medlemmer efter § 4 i almindelighed er berettiget til at beholde den dem tildelte brugsret for den oprindelige boligafgift med de forøgelser eller nedsættelser, som følger af selskabets vekslende økonomiske forhold, vil der af *ny tiltrædende* medlemmer efter repræsentantskabets bestemmelse og med approbation af Københavns almindelige Boligselskab, *være af* *fördre* en forhøjet eller nedsat boligafgift i tilfælde af lejeniveauets almindelige svingning, svarende til denne. En forhøjelse af sidstnævnte art kommer dog ikke til anvendelse overfor de i § 3⁴ nævnte beslægtede og besvogrede m. fl. ved første overdragelse til dem i levende live eller ved første arvegang.

Forandringer i
boligafgiften.

§ 17.

Selskabet opretter behørigt boligkontrakter med husbeboerne. Det skal heri fastsættes, at beboerne selv og på fuldt forsvarelig måde skal besørge almindelig indvendig vedligeholdelse, bl. a. vedligeholdelse også af vinduesruder, vandhaner, ledninger etc., at beboerne er underkastet et på en ordinær generalforsamling fastsat ordensreglement for ejendommens drift og gode orden, ro etc., og at brugeren til sin tid skal aflevere boligen i normal og fuldt vedligeholdet stand. Selskabet besørger derimod bygningernes udvendige vedligeholdelse.

Boligkontrakter,
vedligeholdelse

Medlemmerne er underkastet repræsentantskabets afgørelse med hensyn til tidspunktet for deres pligter til indvendig vedligeholdelse og skal efterkomme pålæg herom samt finde sig i, at repræsentantskabet i undladelsestilfælde lader vedligeholdelsen foretage for deres regning, ligesom de er underkastet skøn af repræsentantskabet eller en af dette udnævnt mand ved aflevering til sin tid, i alle tilfælde dog med adgang til voldgift efter § 42.

Hændelig
skade.

Hændelige skader, som forårsager indvendige større reparationer, såsom svamp, vandskade, eksplosion o. lign. udbedres for selskabets regning.

§ 18.

Opsigelse.

Medlemmerne kan opsigte boligretten til deres boliger med et halvt års varsel til ophør en april eller oktober flyttedag.

Fra selskabets side kan opsigelse af et medlem kun ske efter en generalforsamlings beslutning, taget med den i § 31⁴ nævnte kvalificerede majoritet og med varsel som foran nævnt.

Udtrædende medlemmer afholder Københavns almindelige Boligselskabs omkostninger ved ordningen af deres udtræden og et nyt medlems indtræden.

§ 19.

Boligaftens
betaling.

Boligaftens betaling erlægges to måneder forud den 1ste i hver måned kontant og skadesløst til selskabets dertil befuldmægtigede. Skulle et medlem komme mere end 8 dage i restance, erlægges $\frac{1}{2}$ pct. rente pr. hel eller påbegyndt kalendermåned og 2 pct. af restancen som restancebøde til forretningsførelsen.

Såfremt restancen trods påkrav, for hvilket afsendelse af anbefalet brev er tilstrækkelig bevis, ikke er betalt senest 14 dage efter forfaldstid, kan selskabet erklære boligretten for forbrudt og forlange, at boligen uophødelig fraviges, i hvilket tilfælde medlemmet erstatter selskabet den boligaft, som dette måtte miste, dog ikke for længere tid end indtil den flyttedag, til hvilken medlemmet kunne have opsagt boligretten.

Fortabelse
af boligret.

Samme følger indtræder, såfremt medlemmet i væsentlig grad overtræder nogen af sine øvrige forpligtelser efter boligkontrakten eller ordensreglementet, idet den i § 42 nævnte vold-

giftsret da — efter at have undersøgt sagen og navnlig, om der foreligger undskyldende omstændigheder af særlig vægt — afgiver en kendelse om, hvorvidt medlemsskabet er forbrudt.

Når medlemsskabet er forbrudt, kan det pågældende medlem forlange sit grundfondsbevis overdraget eller boligen fremlejet i overensstemmelse med reglerne i §§ 8 og 24.

Repræsentantskabet kan i dette tilfælde bestemme, at den medlemmet efter § 25 tillagte ret til godtgørelse bortfalder.

§ 20.

Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i ejendommen eller på grundene, med mindre repræsentantskabets samtykke hertil foreligger i hvert enkelt tilfælde. Der vil dog i almindelighed ikke blive nægtet samtykke til opstilling af mindre elektromotorer, der hverken ved rystelse, støj eller på anden måde skønnes at kunne genere de omboende. Ejendommene må ikke benyttes til beværtning, logishuse, klinik, skole, børnehave, forsamlingslokale og deslige, ej heller til oplagsplads eller anden indretning, herunder værksteder, der efter repræsentantskabets skøn forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue eller volder anden gene for beboerne.

Forbud mod visse virksomheder.

Erhvervsdrift fra en beboelseslejlighed må kun finde sted med repræsentantskabets samtykke, og tilladelse skal til enhver tid kunne tilbagetages med 3 måneders varsel til en flyttedag.

Egentlig handelsvirksomhed fra butik må kun drives i de dertil af repræsentantskabet bestemte bygninger eller butikker, og disse kan udlejes på andre vilkår end de sædvanlige.

Skilte og reklamer på ejendommene skal godkendes af repræsentantskabet for at være tilladt.

§ 21.

Forandringer af og tilbygninger til boliger samt opførelse af udhuse, skure, lysthuse og lign. må kun ske med repræsentantskabets samtykke eller ved dets foranstaltning og indenfor rammen af den engang fastslåede arkitektur.

Forandring af boliger.

Når et medlem med repræsentantskabets samtykke har foretaget væsentlig forbedring eller tilbygning til sin bolig, kan det forlange værdien heraf i handel og vandel takseret af repræsentantskabet og eventuelt prøvet efter § 42. I tilfælde af boligens

Taksation af værdiforøgelse på bygninger.

og bevisets senere overdragelse reduceres beviset med den værdiforringelse, som de nævnte forbedringer eller tilbygninger er undergået, hvilken forringelse takseres som ovenfor nævnt.

§ 22.

Ubeboede boliger. Boligerne må, bortset fra sædvanlige ferier og lignende, ikke henstå ubeboede. Når en bolig af en eller anden grund ikke bebos midlertidigt eller for længere tid, anmeldes sådant for selskabet, som tillige erholder leveret en nøgle til boligen af hensyn til vandskade o. lign.

Fremleje. Fremleje fra medlemmernes side må kun ske undtagelsesvis og kun for kortere tidsrum samt kun til personer, som opfylder betingelserne efter § 2. Der udkræves i hvert enkelt tilfælde repræsentantskabets samtykke til fremlejemalet, og samtykke gives kun, når lejen er moderat og ikke har til hensigt at skaffe fremlejereren ubillig fortjeneste.

Repræsentantskabets afgørelse af fremlejespørgsmålet kan appelleres til den i § 42 nævnte voldgift.

§ 23.

Assurance. Repræsentantskabet drager omsorg for, at selskabets bygninger er assurede i et eller flere anerkendte, gensidige selskaber til fuld værdi såvel mod brandskade som eventuelt mod huslejetab i brandskadetilfælde.

I tilfælde af ildebrand hæver selskabet, hvad enten skaden er total eller ej, assurancesummen og genopfører det nedbrændte. Selskabet tager eventuel vinding eller tab ved denne transaktion. Medlemmerne nyder under opbygningen rimelig godtgørelse for boligafgiften i forhold til deres ydelse efter repræsentantskabets skøn.

§ 24.

Udleje. For så vidt der til ledige brugsrettigheder med dertil knyttede grundfondsbeviser ikke findes lysthavende indenfor selskabets eller Københavns almindelige Boligselskabs medlemskreds, jfr. § 3, til den efter § 9 jfr. § 10 fastsatte værdi eller — efter forlangende af ejeren af grundfondsbeviset — en mindre værdi, og nye medlemmer ikke melder sig trods offentlig bekendtgørelse,

kan boligen af repræsentantskabet udlejes til ikke-medlemmer til en med det almindelige lejeniveau stemmende leje. Ejeren af det til boligen knyttede grundfondsbevis oppebærer da gennem selskabet den rente af sit bevis, som eventuelt fremkommer efter at selskabets krav bl. a. efter §§ 17 og 19 er dækket. Er repræsentantskabet ikke i stand til at ordne lejeforholdet i løbet af en måned fra det tidspunkt, da lejligheden bliver ledig, kan brugeren selv foranledige udleje til en efter § 2 berettiget og til en leje, som repræsentantskabet approberer. Lejekontrakten udstedes derefter direkte fra selskabet, som opkræver lejen og deraf oppebærer boligafgiften efter § 19.

E. AMORTISATION AF PRIORITETER OG SELSKABETS OVERSKUD

§ 25.

Medlemmerne erholder godtgørelse for den del af boligafgifterne, som er anvendt til afdrag på selskabets prioriteter og gæld, jfr. § 16, og som ikke i den årlige status er afskrevet som svarende til værdiforringelse af selskabets ejendele som følge af konjunkturer og alder.

Brugerens ret til godtgørelse for prioritetsafdrag.

For at kunne yde medlemmerne den forannævnte godtgørelse træffer bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab, når og så ofte den skønner det rigtigt, beslutning om omprioritering af datterselskabets ejendomme og om indbetaling til Københavns almindelige Boligselskab af provenuet heraf. Det må iagttages, at boligafgifterne ikke forhøjes som følge af omprioriteringen.

Det til Københavns almindelige Boligselskab indbetalte provenu af omprioriteringer kan anvendes i første række til køb af kasseobligationer, der udstedes af et eller flere i henhold til lov nr. 356 af 27. december 1958 kap. II oprettede finansieringsinstitutter, og dernæst til fremme af Københavns almindelige Boligselskabs almindelige boligkulturelle formål, ny boligproduktion eller lignende sociale formål.

Renterne, som de nævnte anbringelser afkaster, fordeles til såvel udtrådte som forblivende medlemmer i forhold til de enkelte medlemmers betalinger efter nævnte § 16.

§ 26.

Selskabets
overskud og
reservefond.

Selskabets overskud indgår i dets reservefond. Efter at denne har nået 5 pct. af værdien af selskabets ejendele, indbetales efter hvert års generalforsamling det overskydende samt derhos renter af reservefonden til Københavns almindelige Boligselskab, som anvender beløbene til finansiering og fremme af Københavns almindelige Boligselskabs almindelige boligproduktive og boligkulturelle formål indenfor sit virkeområde.

F. GENERALFORSAMLINGEN

§ 27.

General-
forsamlingens
kompetence.

Generalforsamlingen, der afholdes på selskabets hjemsted, har med de af nærværende vedtægter flydende indskrænkninger og med respekt af hvert medlems lovlige rettigheder den øverste myndighed i alle selskabets anliggender.

Stemmeret.

Adgang til generalforsamlingen har enhver indehaver af et grundfondsbevis, der er fuldt indbetalt, for så vidt indehaveren ordentligvis bebor den til beviset knyttede bolig, og for så vidt boligafgiften af denne er betalt inden den i § 19 nævnte frist af 14 dage. Hver indehaver af et grundfondsbevis har 1 stemme uanset grundfondsbevisets størrelse. Repræsentantskabet kan ved meddelelse i indvarslingen bestemme, at der ikke tilstedes adgang til generalforsamlingen for andre end sådanne stemmeberettigede indehavere af grundfondsbeviser, som inden en vis frist i forvejen på selskabets kontor har erholdt adgangskort udleveret, og at særlige stemmesedler skal benyttes. Et medlem, der har forfald, skal ved skriftlig fuldmagt kunne befuldmægtige en af de i § 3^a nævnte personer til at møde og stemme for sig.

Endelig har medlemmer af Københavns almindelige Boligselskabs bestyrelse og direktion adgang til generalforsamlinger og medlemsmøder og til at deltage i forhandlingerne uden stemmeret.

§ 28.

Ordinær gene-
ralforsamling.

På den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år senest i marts måned, første gang i den marts måned, som

indtræffer efter at byggeriet og prioriteringen er afsluttet, skal forelægges:

- a) Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår.
- b) Revideret driftsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse.
- c) Valg af medlemmer til repræsentantskabet.
- d) Valg af 3 suppleanter, som tiltræder repræsentantskabet henholdsvis som nr. 1, 2 og 3 efter det antal stemmer, hvorved de er valgt.
- e) Valg af 1 regnskabskyndig revisor og bestemmelse af honorar, jfr. dog herved § 40².
- f) Budget for det indeværende år.
- g) Eventuelle forslag fra repræsentantskabet eller medlemmerne.

§ 29.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden, repræsentantskabet for nærværende selskab eller bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal, når medlemmer skriftlig forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlede, indkaldes inden 14 dage efter forlangendets modtagelse.

Ekstraordinær
general-
forsamling.

§ 30.

Generalforsamlinger, såvel ordinære som ekstraordinære, indkaldes med angivelse af tid og sted af repræsentantskabets formand med mindst 8 dages varsel enten ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem eller ved bekendtgørelse i to lokale dagblade eller ved opslag på en hertil anvendt tavle i foreningens ejendom.

Indvarsling
til general-
forsamlinger.

Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde dagsorden. Tillæg til dagsordenen kan dog bekendtgøres med 3 dages varsel på en af de i 1ste stk. nævnte måder. Indkaldelse, dagsorden og tillæg sendes med de angivne varsler til Københavns almindelige Boligselskab.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må senest den 15. januar indleveres skriftligt med forslagsstillerens underskrift på selskabets kontor for at blive opført på dagsordenen.

§ 31.

Afstemning. Generalforsamlingen, der ledes af en af den valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpel stemmeflerhed. Så længe afstemningen ikke er begyndt, kan ethvert medlem stille ændringsforslag.

Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af dirigenten eller af mindst 10 stemmer. Om forslag, der efter dirigentens skøn er af væsentlig økonomisk betydning for selskabet, skal dog altid stemmes skriftlig.

Protokol. Over generalforsamlingens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden for det ved generalforsamlingens åbning siddende repræsentantskab. Protokollen har derefter i enhver henseende fuld beviskraft med hensyn til det på generalforsamlingen passerede.

Kvalificeret majoritet. For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser, bestemmelser om udvidelse af selskabets virksomhed, om opsigelse af medlemmers brugsrettigheder til boliger eller om selskabets fuldstændige opløsning kan vedtages, kræves, at mindst halvdelen af selskabets medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst to trediedele af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget, og at dette derhos stadfæstes af Københavns almindelige Boligselskab. Endelig vil ændringer i og tilføjelser til vedtægterne eller bestemmelse om selskabets opløsning kun være gyldige, for så vidt de godkendes af boligministeriet.

Forslagene til vedtægtsændringer eller -tilføjelser skal i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab på den i § 30¹ nævnte måde, og ændringsforslag kan på selve mødet kun stilles indenfor de bekendtgjorte forslags rammer.

Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, afholdes ny generalforsamling, der med samme majoritet kan godkende forslagene for selskabets vedkommende uanset antallet af de mødte medlemmer.

G. REPRÆSENTANTSKABET

§ 32.

Repræsentantskabets medlemmer. Til medlemmer af selskabets repræsentantskab vælger generalforsamlingen 4 medlemmer; dernæst har bestyrelsen for

Københavns almindelige Boligselskab ret til at vælge en mand eller kvinde, som ikke behøver at være medlem af selskabet, til at tiltræde repræsentantskabet, hvilket repræsentantskabsmedlem har den særlige opgave at føre tilsyn med overholdelsen af vedtægternes bestemmelser. Det således af ialt 5 medlemmer bestående repræsentantskab repræsenterer selskabet i alle forhold såvel indadtil overfor medlemmerne som udadtil overfor trediemand. Det første repræsentantskab vælges af stifterne.

Repræsentantskabet kan for et år ad gangen overdrage en nærmere afgrænset del af sin myndighed til et forretningsudvalg på 3 af dets medlemmer. Forretningsudvalg.

Repræsentantskabet vælger selv sin formand og næstformand. Generalforsamlingen fastsætter lønnen for de af denne valgte medlemmer af repræsentantskabet, medens Københavns almindelige Boligselskab fastsætter det af dette selskab valgte medlems løn, der dog ikke kan ansættes højere end den, det højst lønnede medlem af det øvrige repræsentantskab oppebærer. Løn.

§ 33.

Selskabets firma tegnes af 2 medlemmer af repræsentantskabet i forening. Firmategning.

Ved afhændelse og pantsætning af selskabets faste ejendomme, tinglysning af servitutter, deklARATIONER, lejekontrakter etc., herpå kan firmaet dog kun tegnes af 3 medlemmer af repræsentantskabet i forening, og sådan afhændelse eller pantsætning må kun finde sted i henhold til en generalforsamlings beslutning og med samtykke af Københavns almindelige Boligselskab. Ligeledes udfordres samtykke fra dette selskab til indtegnning og overførelse af forsikringer af selskabets faste ejendomme samt til tilslutning til foreninger eller organisationer på boligområdet.

Repræsentantskabet er berettiget til at meddele kollektiv prokura.

§ 34.

Repræsentantskabet forestår uden yderligere godkendelse fra generalforsamlingen byggeriet i samarbejde med den i § 14 Kompetence.

omhandlede midlertidige forretningsfører og meddeler endelig godkendelse af regnskabet for byggeriet og prioriteringen.

Overfor selskabet er repræsentantskabet iøvrigt berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter nærværende vedtægter er overdragne det.

§ 35.

Repræsentantskabets beslutninger.

Repræsentantskabet er beslutningsdygtigt, når indkaldelsen tydeligt har angivet forhandlingsgenstandene, og når mindst 3 medlemmer, deriblandt formanden eller næstformanden, er tilstede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed, således at formandens — eller i hans forfald næstformandens — stemme i tilfælde af stemmelighed gør udslaget. Intet medlem af repræsentantskabet må deltage i forhandlinger om eller stemme i sager, i hvilke han er særlig økonomisk interesseret.

Over repræsentantskabets forhandlinger føres en protokol. Repræsentantskabets møder afholdes på Københavns almindelige Boligselskabs kontor i de tilfælde, hvor dette selskab finder sådant hensigtsmæssigt.

§ 36.

Valg af repræsentantskabets medlemmer.

De af generalforsamlingen valgte 4 medlemmer til repræsentantskabet vælges for 4 år ad gangen. På hver ordinær generalforsamling afgår 1 medlem; genvalg kan finde sted. Af det på selskabets stiftende generalforsamling valgte repræsentantskab afgår dog intet medlem før på den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, som afholdes efter at byggeriet og prioriteringen er afsluttet, og endeligt regnskab er aflagt.

Afgangsordenen for det første repræsentantskab bestemmes ved lodtrækning, dog at formanden afgår sidst. Senere fratræder hvert år de medlemmer af repræsentantskabet, der har fungeret længst.

Valgperioden for det af Københavns almindelige Boligselskab valgte medlem bestemmes af nævnte selskab.

I tilfælde af ekstraordinær afgang blandt de af generalforsamlingen valgte repræsentanter, tiltræder de efter § 28d valgte suppleanter i den der angivne orden.

En suppleant fungerer kun i den tid, i hvilken det medlem, i hvis sted han er indtrådt, ville have fungeret.

H. FORRETNINGSFØRELSEN

§ 37.

Selskabets forretningsførelse og daglige drift, efter at den i § 14 omhandlede midlertidige forretningsfører er fratrukket, sker ved dets repræsentantskab gennem Københavns almindelige Boligselskab, på hvis kontor regnskabsførelsen finder sted og selskabets midler forvaltes og dokumenter opbevares. Forretningsfører.

Repræsentantskabet antager og afskediger efter indstilling af Københavns almindelige Boligselskab en vicevært eller inspektør for ejendommen og anden eventuel fornøden assistance. Personale.

Som vederlag for administrationen oppebærer Københavns almindelige Boligselskab 2 pct. af boligafgiften foruden refusion af udgifter til tryksager, porto etc. og de i §§ 17³ og 19¹ (restancebøder) nævnte gebyrer.

I. SELSKABETS REGNSKAB

§ 38.

Regnskabsåret er kalenderåret.

Regnskabsåret.

§ 39.

Regnskab og status skal i nøjagtig specificeret stand afgives senest hvert års 1. februar til revisorerne, som derefter skal revidere det færdigt inden 20. februar. Regnskab og status.

§ 40.

Repræsentantskabet og revisorerne skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med selskabets bøger og regnskabsvæsen.

Kontrol og revision.

Bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab har ret til at vælge den ene af revisorerne og fastsætte hans honorar.

§ 41.

Eftersyn af
regnskabet for
medlemmernes.

Så snart repræsentantskabet har indkaldt til ordinær generalforsamling, skal selskabets hovedbøger henligge på dets kontor til samtlige medlemmers eftersyn, dog således at hvert medlem kun har ret til at efterse sin egen konto. Rejses der ikke inden generalforsamlingen indsigelse mod en kontos udvisende, anses den som godkendt.

Fremsendelse
af regnskabet.

Ethvert medlem kan forlange udskrift af sin konto.

Tre eksemplarer af regnskab og status afleveres umiddelbart efter generalforsamlingen til Københavns almindelige Boligselskab, som sender de to eksemplarer til boligministeriet og kommunalbestyrelsen.

K. VOLDGIFT

§ 42.

Voldgift.

I tilfælde af uenighed vedrørende anliggender mellem repræsentantskabet og medlemmerne eller mellem medlemmerne indbyrdes om deres forhold til selskabet afgøres sagen — bortset fra tilfælde, hvor generalforsamlingen eller repræsentantskabet eller Københavns almindelige Boligselskab er udstyret med myndighed til at træffe afgørelse — af en voldgiftsret, der består af tre personer, af hvilke hver af de tvistende parter i løbet af 8 dage vælger en og Københavns almindelige Boligselskab den tredje som opmand. Undlader en part at vælge sin voldgiftsmand inden fristens udløb, udnævnes også denne voldgiftsmand af Københavns almindelige Boligselskab. Den samlede voldgiftsret, som ledes af opmanden, afgør sagen på grundlag af stemmeflerhed og iøvrigt med anvendelse af de processuelle regler, som den selv fastsætter. Voldgiftsdomstolen træffer bestemmelser om pålæg af sagens omkostninger, derunder eventuelle udgiftsgodtgørelser og honorarer til voldgiftsmændene, samt om, hvilke følger der skal indtræde, hvis voldgiftsagens parter ikke inden den dem ved voldgiftskendelsen givne frist godvillig retter sig efter kendelsen.

§ 43.

Når selskabets opløsning på den i § 31 nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen en likvidationskomité, der foretager de fornødne skridt til selskabets opløsning og afleverer et eventuelt overskud til bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab eller til de af denne godkendte formål, jfr. §§ 26 og 10³. Opløsning.

Selskabets vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling den 30. november 1923. På generalforsamling den 15. marts 1960 er vedtægterne ændret til den nu foreliggende form, godkendt af boligministeriet den 14. februar 1962.