

**BOLIGSELSKABET BAKKEHUSENE**

**1921 26. maj 1961**

Bestyrelsen hilser medlemmerne på jubilæumsdagen med dette skrift.

Man har ment, at 40 årsdagen, hvor selskabet endnu har den glæde at tælle mange af de oprindelige medlemmer, var et godt tidspunkt for et skrift, der har den dobbelte hensigt at mindes selskabets tilblivelse, og at fortælle de senere medlemmer noget om dets historie, administration og virke.

Samtidig har man benyttet lejligheden til at vedføje et optryk af ordensreglementet og vedtægterne således som de er gældende for tiden. Desuden vedlægges en situationsplan med hustyperne angivet.

BERTELSEN

BRIAND CLAUSEN

HELMARK

THIEME

LYNGBÆK

—

Hermed giver vi så ordet til arkitekt Briand Clausen.



## **K. a. B.**

Bakkehusenes historie kan ikke skrives uden først at fortælle lidt om „Københavns alm. Boligselskab“ eller K. a. B.

Før den første verdenskrig var det ingen sag at få en lejlighed. Man kunne købe en liste over ledige lejligheder og vælge og vrage. Konkurrencen var hård og husejernes fortjeneste derfor lille.

Så kom krigen med restriktioner mod lejeforhøjelse. Byggematerialer og penge blev mangelvarer, så bortset fra enkelte pengestærke personer turde ingen give sig i lag med boligbyggeri.

Lejlighedsreserven blev hurtigt opbrugt, så bygges måtte der. Det offentlige lokkede med dispensationer fra de strengere paragrafer i lovgivningen; men det hjalp ikke meget udover indretninger i tagetager af mindre gode lejligheder.

Man skred så til det mest nærliggende, at yde kontant tilskud. Denne ordning varede ikke længe; dertil var den for kostbar for skatteyderne, og den afløstes derfor af billige lån.

Bakkehusene havde det held at være med blandt de relativt få, der nød godt af det direkte tilskud. Der sad nemlig i Randers en klog sagfører, der straks var klar over, at der var noget at gøre for en rask mand. Der skulle bygges efter den helt store målestok og på samlebånd. Tomgang betød krak, ialtfald så længe der ikke var oparbejdet en økonomisk reserve. Manden hed F. C. Boldsen.

Et krak ville dog næppe have berørt Bakkehusene udover tabet af dets garantikapital på 14.000 kr. (4% af grundfonden). Men tanken red i mange år en del medlemmer som en mare og der faldt på generalforsamlingerne mange ord, der ikke burde have været sagt.

## **Terrainet**

Dengang gik hver anden linie 2 til Fuglebakken og Linie 13 ad Borups Allé til Hillerødgade, hvor der siden blev lavet rundkørsel. Der var altså en god spadseretur ud til byggepladsen.

Bortset fra „Mit Hjem“'s nærværelse, fik man en fornemmelse af landlighed. Bellahøjvej var en slaggevej med dybe grøfter, hvorfra man over kolonihaver, der strakte sig fra Degnemosen ned til Hulgårdsvej, havde en smuk udsigt, som lokkede navnlig bilister, der skulle motionere vognen.

Hvor Godthåbsvej møder Bellahøjvej lå en jordløs gård med svin, der opfededes med affald fra stadens restauranter. Gården hed „Bakkegården“ og antagelig er det fra den, „Bakkehusene“ har taget sit navn.

For øvrigt var det slet bevendt med sikkerheden. Langs vandtårnets hæk lå skrællede cykler; og en vandværksfunktionær fortalte, at et pigebarn nylig var blevet kidnappet fra kæresten, som blev afkrævet 10 kr. i løsepenge. Han fik det pruttet ned til 2; men pigen blev rasende over hans fedteri.

Kolonihaverne måtte vige op til Rødkildevej, og jord kørtes nedefra op ad bakken. Derfor er muldlaget kolossalt tykt på de øverste rækker, og derfor er der høje støttemure mod Hvidkildevej.

## **Skødet**

Skødet er udstedt af Københavns magistrat og omfatter:

Matr. nr. 668 og 669, der er udstykket af matr. nr. 12 Utterslev,

samt matr. nr. 659, 660 og 662 til og med 666, der er udstykket af matr. nr. 10 Utterslev. Senere har omnummerering fundet sted.

De udgør tilsammen 45.997,8 m<sup>2</sup>, hvoraf 2.238 m<sup>2</sup> er vej.

Prisen var for 659, 660 og 662: 8 kr. 50 øre pr. m<sup>2</sup> med fradrag for nærmere betegnede veje; for de øvrige arealer ligeledes med fradrag for veje: 6 kr. 50 øre eller ialt 390.525 kr. 25 øre.

Kommunen forbeholdt sig evt. ret til andel i Utterslev Mose (et levn fra den tid gårdene skar tørv og tækkerør).

Grundene blev tiltrådt d. 20. maj 1921, og fra denne dag skulle det vordende selskab, der altså formelt først stiftedes d. 26. s. m., betale skatter og afgifter.

De på grundene lagte servitutter omfatter følgende:

Langs forsiderne skal der være haver på 7 m's dybde. Langs Hulgårdsvej gøres dybden 8 m, hvoraf den ene meter til enhver tid i ryddet stand, til den givne pris, skal afstås til udvidelse af gaden.

En kloakledning under „Hillerødhus“ anlæg må for et stykkes vedkommende (9 m), der vedrører Bakkehusenes område, ikke overbygges eller belastes uden med ganske særlig tilladelse, og selskabet må finde sig i evt. opgravninger eller lignende uden erstatning.

Et areal mod Godthåbsvej skulle også anlægges som forhæve, der til enhver tid skulle afstås til gadeudvidelse. (Dette skete omgående).

Herudover er der givet anvisning på veje, bortkørsel af opgravet jord m. m., der ikke kan påregne alm. interesse idag.

Det kan derimod det følgende:

Kommunen kan år 2000 eller senere tilbagekøbe grunden, og herom er der tinglyst særlig deklaration.

Der må ikke udøves virksomhed, der ved larm, lugt, røg eller på anden måde efter magistratens skøn kan forulempe de omboende. Butikker må kun indrettes med magistratens tilladelse og lysreklamer slet ikke.

Husene må kun indeholde stue og kvistetage; dennes værelser må dog ikke indrettes til selvstændig beboelse. (Dette skal tolkes på den måde, at der kun må være én husholdning).

Ingen bygninger må have tagryggen liggende højere end 31 m over havets overflade. Det har medført, at rækken på Rødkildevej er ca. 35 cm lavere end de øvrige.

Endelig er der en vigtig bestemmelse om, at magistratens tilladelse må indhentes ved ændringer af de én gang godkendte forhold, det være sig bebyggelse eller anlæg. Her kan det være på sin plads at gentage, hvad der ofte er blevet sagt og skrevet, at opførelse af skure og udførelse af indvendige bygningsændringer uden autoriteternes godkendelse, – om det så kun er flytning af en kakkelovn – er smækulovligt og kan få økonomiske konsekvenser; særlig når boligen skal vurderes ved fraflytning.

## Projekteringen

Det areal, kommunen stillede til rådighed, frembød visse vanskeligheder. For det første lå „Mit Hjem“ der allerede, og for det andet skulle man iagttage magistratens nævnte krav om, at bebyggelsen skulle holdes så lav, at den ikke hindrede udsigten fra Bellahøjvej,

desuden skulle – også for udsigtens skyld – udskilles et åbent parkbælte med rådhusårnet som point de vue.

„Bakkehusene“, „Hillerødhus“ og „Store Bakkehuse“ projekteredes samtidigt.

Deres udformning er en logisk følge af de arealmæssige og bygge-lovsmæssige forhold. „Hillerødhus“ måtte have et tilskud af ubebygget areal, og dette fandt man i dets nuværende haveanlæg (hvor den kloak ligger, der ikke må overbygges) og i de arealer ved den første bakkehusgavl, hvor der nu er buskads og et bredt stykke papirfyldt fortov.

Da de 3 byggeforetagender blev så forskellige, var det naturligt at dele dem i 3 selvstændige selskaber.

Arkitekterne Ivar Bentzen og Thorkild Henningsen stod for projekteringen. De havde tegnestue Ny Carlsbergvej 2; her måtte de første medlemmer henvende sig for at vælge hus.

Senere flyttede tegnestuen ind i en barak, der lå hvor „Hillerødhus“ ovennævnte anlæg skulle være.

„Bakkehusene“ ville sikkert være kommet til at ligne f. eks. „Grøndalsvænge“, hvis ikke arkitekterne og direktør Boldsen havde fået den idé, som dengang var meget dristig, nemlig at gå tilbage til en stokbebyggelse som i Nyboder. Den gav plads til mange flere boliger end en villabebyggelse og blev væsentlig billigere pr. m<sup>2</sup>.

Man udarbejdede 4 planer til små og 5 til store huse med et nøje udregnet økonomisk fagmål som enhed. De kunne indpasses hvor som helst, hvilket havde den praktiske fordel, at hver kundes særlige ønsker om placering og indretning straks kunne imødekommes.

Som følge heraf ligger små og store huse spredt mellem hverandre og gavlhusene blev af varierende længde, idet rækkernes mål lå fast.

Da man ikke kunne vide det nøjagtige antal på husene, men for administreringens skyld måtte give dem løbenumre, kom Hulgårdsvej 69 og 71 til at få løbenr. 26 a og b.

Der er 96 4 fags- og 75 3 fagshuse, der fordeler sig over følgende plantyper: A 10, B 12, C 37, D 51, E 2, F 12, G 26, H 7 og J 14. (A, C, E og G er små huse). Jvf. situationsplanen.

Det samlede antal fagenheder udgør 609, et tal der, som vi senere skal se, spillede en rolle ved boligafgiftens udregning.

På en byggeudstilling i Gent blev der tilkendt arkitekterne guldmedaille for „Bakkehusene“.

Vort boligselskab hører da også til de byggeforetagender, som kommunen med stolthed viser udenlandske gæster.

I denne forbindelse kan det måske tillades mig at berette om en pudsig episode. På embeds vegne viste jeg en udenlandsk arkitekt rundt. Vi stod på Rødkildevej, så på udsigten og på Bakkehusene. Pludselig spurgte han om jeg troede, der var mulighed for at kunne få et hus at se indvendigt. „Det kan vi sagtens klare“, sagde jeg og låsede os til hans store forbløffelse og forlegenhed frækt ind i et af de nærmeste huse – mit eget.

## Udhuse

I projektet var der ikke regnet med udhuse. Til brændsel var tænkt rummet under trappen eller afskilning af et lille rum i vaskerummet. Disse rum kunne dårligt give plads til mere end 10 hl eller en måneds forbrug.

Cykler måtte stå i vaskerummet.

Mange medlemmer var da også så utilfredse, at de gerne betalte ekstra for at få udhus.

Byggeudvalget gik da et skridt videre, nemlig til at flytte vaskerummet med ud i udhuset, hvor kloakforholdene tillod det. (Kloakerne ligger kun langs rækkernes nordside).

Den 20-7-21 forelagde arkitekterne udkast til dobbelte udhuse i skellene (de var naturligvis billigere end 2 selvstændige) med og uden vaskerum.

Så snart man kunne få et overblik over antallet, søgte man 25-2-22 magistraten. Denne tiltrådte, at alle medlemmer fik udhus. Til de „udvendige“ vaskerum skulle justitsministeriets dispensation dog indhentes. Medlemmerne måtte selv betale merudgiften. Denne var 40 kr. pr. hus, og disse 40 kr. refunderes den dag idag ved fraflytning.

Justitsministeriets dispensation af 5-7-22 blev dog betinget af, at der tinglystes en deklaration om, at vaskerummene ingensinde anvendtes til natteophold eller værksted. Deklarationen tinglystes 17-7-22.

Til selskabets eget brug blev der mod Grysgårdsvej opført en stor halvtagsbygning til redskaber og materialer. En større eller mindre del af den har været udlejet til medlemmer.

I efteråret 1928 fik et medlem bestyrelsens tilladelse til at opføre en garage i sin baghave. Generalforsamlingen i marts misbilligede dette. Fremtidigt skulle kun en generalforsamling kunne give en sådan tilladelse.

I 1954 prøvede bestyrelsen på i samarbejde med magistraten at få en generel løsning på garageproblemet. På en ekstraordinær generalforsamling d. 18. november s. å. enedes man om at henlægge sagen som økonomisk uløselig.

## Byggesagen

Den 21-3-21 indsendte arkitekterne projekt omfattende 188 huse til bygningsmyndighederne.

Der blev ansøgt om forskellige dispensationer fra byggelovene (dengang gjaldt endnu den gamle usmidige byggelov). De tog alle sigte på billiggørelse af byggeriet.

Man opnåede følgende af mere væsentlig art:

Opførelse af ydermure som 35 cm hul mur i stedet for 1½ sten massiv.

Mindre bjælkedimensioner: 6×7" i stedet for 7×7".

Udførelse af trappeskillerum i tagetagen af dobbelte brædder i stedet for af mursten.

Udførelse af skrå og lodrette vægge i tagetagen af 2 lag brædder med pap imellem og således fritagelse for indskudsbrædder mellem skråvæg og tag.

Fritagelse for indskud med ler under stuegulve og mellem hanebjælker.

Udførelse af W.C.-vægge og -gulv af træ; sidstnævnte havde man tænkt sig belagt med linoleum; men det fik man ikke lov til, fordi brædderne ikke kunne forventes at være tilstrækkeligt tørre, før der var gået et par år.

Med hensyn til indskudet under stuegulve havde arkitekterne den tanke, at en ventilation af rummet under gulvet med udsugning ad en særlig kanal op i skorstenspiiben og indsugning gennem huller i fodpanelerne ville modvirke fodkulde.

Hvad angår indskudet mellem hanebjælkerne har det nok været hensynet til vandrørene, der har spillet ind. Brændselsmæssigt har det været en dyr besparelse.

Byggetilladelsen forelå 18-4-21 og bygningsattesten 29-6-22.

Grundstenen indmuredes mandag d. 17. oktober kl. 16 i gavlen på Hulgårdsvej 33.

Konduktører ved byggearbejdet var arkitekterne Kirkerup og Karl Larsen. De var lønnede af selskabet og fratrådte henholdsvis 1-12-21 og 1-1-22.

Deres funktioner i forholdet til medlemmerne overtoges af murermester Chas. Christensen, der udtrådte af bestyrelsen og blev lønnet inspektør. Jobbet gjorde ham imidlertid upopulær, så bestyrelsen opsagde hans stilling pr. 1-4-22 og overtog in plenum hans beføjelser. Af praktiske grunde blev det snart formanden alene.

Byggearbejdet blev udført som samlet entreprise. Hovedentreprenør var murerfirmaet Anton Levring & A. V. Andersen.

Kontraktsummen var på 2.328.273,28 kr.

Den samlede udgift til byggeriet androg 3.602.752,52 kr.

Kommunen ydede støtte ved tilskud efter lov af 10-9-20, prioritetslån og skattelempelser.

Staten ydede støtte ved tilskud i h. t. ovennævnte lov, dog højst 750.000 kr.

Tilskuddene androg tilsammen 40% af grund- og bygningsudgifter eller 1.441.000,- kr.

Dette svarer til ca. 7000 kr. til et lille og ca. 9450 kr. til et stort hus.

Et fag inklusive vejanlæg, kloak, hegn, omkostninger m. m. kostede ca. 5915 kr. – Så kan man selv regne ud hvad ens hus dengang omtrentlig var værd uden de 40% tilskud.

Det samlede bebyggede areal blev af landinspektøren d. 9-6-22 opgivet til 13.696 m<sup>2</sup>, hvoraf 4.376 m<sup>2</sup> vest for plænen og 9.320 m<sup>2</sup> øst for. Senere tilkomne udhuse har øget det lidt.

## **Indflytning**

Husene skulle have været færdige til indflytning d. 18' oktober 1921 (flyttedag). Kun 13 var det; men resten fulgte hurtigt efter; de sidste omkring 10' december.

„Færdige“ var nu for meget sagt. Vand, gas og elektr. installationer arbejdedes der stadig på. Mange måtte hente vand i rækker, hvor arbejdet var længere fremme. En del medlemmer flyttede ind med møbler; men flyttede selv ud igen.



I første halvdel af november måned frøs det en halv snes grader. Selv om kakkelovnene var rødglødende, forslog det ikke i de iskolde huse, der var så fugtige, at man hver morgen kunne vride en liter vand op fra hver vindueskarm.

Udenfor svellebroer og gangbrædder var byggepladsen en mudderpøl. En mand med træben, der ville skyde genvej, måtte råbe om hjælp.

Husene adskilte sig kun fra hinanden ved et blyantsnummer. (Mange kan ses endnu). Et medlem havde en slægtning, en ældre dame, midlertidigt boende. En tøvejrsmåned var hun taget til byen og i mellemtiden havde murermestrene hentet deres fastfrosne gangbrædder med de karakteristiske kendemærker. Damen måtte i lang tid soppe frem og tilbage i nedtrykt sindstilstand, før hun blev observeret.

Allerede d. 23-1-22 fødtes det første bakkehusbarn.

## Vejene

Rødkildevej hed først uofficielt Parkvej, men omdøbtes, da navnet passede bedre til vejene langs midterplænen. Den var macadamiseret, hvilket gjorde forhaverne umulige at sidde i, fordi alt blev belagt med støv. I sommeren 1925 blev vejen asfalteret, hvormed fulgte fejlejligheden for beboerne.

Hulgårdsvej var også macadamiseret en kort årrække.

Vore egne veje havde vi fået lov til at give en smallere bredde (6 m) end loven foreskrev. De blev asfalterede i 1927. Den 5. oktober 1921 vedtog bestyrelsen at kalde den øverste Rødevej og den nederste Grønnevej (som følge af at træværket var malet henholdsvis rødt og grønt); men på magistratens henstilling vedtog man allerede 1½ måned senere at kalde dem Bakkevej og Markvej. Disse navne passede imidlertid heller ikke magistratens gadenavnsudvalg, der ville videreføre kvarterets tradition for herregårdsnavne og foreslog i juli 1925 henholdsvis Erholmsvej og Broholmsvej. Efter ansøgning fra bestyrelsen, med postmesterens anbefaling, godkendtes dog de navne, man nu havde vænnet sig til.

Egen postkasse fik vi i 1922.

I 1937 overtog selskabet beboernes fejlejligheder; men af praktiske grunde ikke snekastning på fortove. Dette er først sket i vinteren 1960-61 efter anskaffelse af en fejmaskine.

Grusning påhviler stadig de enkelte beboere; men selskabet har i 1926 tegnet en ansvarsforsikring for dem. Den gælder dog kun udenfor havelågen.

Belysningen på vore veje (oprindeligt en lampe i hver ende) påhviler selskabet. I januar 1959 vedtoges det at lade belysningsvæsenet modernisere den og samtidig overtage tilsynet efter regning.

Belysningen på Rødkildevej påhviler kommunen, der nu endelig, efter mange henstillinger om forbedringer, har moderniseret den og indvilget i, at lamperne brænder hele natten. Det er afdøde snedkermester Westergaards energi vi kan takke for dette.

Træbeplantningen langs vejene har givet anledning til uendelige diskussioner på møderne. Bestyrelsen har på salomonisk vis ladet

medlemmerne på hver vej selv træffe bestemmelse ved skriftlig afstemning. Helt komme af med træerne kan de dog ikke; der har magistraten det sidste ord, og det bliver: Nej.

Bagstierne er vore smertensbørn. De har været anlagt efter datidens behov; men er meget for smalle til moderne fragtrafik. En udvidelse har ofte været drøftet; men hver gang er man rykket tilbage for udgifterne (i 1943 ansloges de til 25 à 30.000 kr.).

Stierne, der oprindeligt var grusede, blev i 1924 tjærede og fik 1931 en sværere tjærebelægning.

Hækkenes højde har gennem årene interesseret medlemmerne stærkt. Desværre har hækkene haft deres bedste tid. De er nu for gamle og for store med alt for mange huller. Medlemmerne bærer nu også en del af skylden; kun få giver hækkene den pasning med gødning og rensning, som de ellers ofrer på havernes planter; hækkene hører dog også til disse, og skal både have gødning, lys og luft.

For rabatterne langs gavlhusene mod midterplænerne betaler selskabet 20 kr. i årlig leje til kommunen. Slyngvæksterne er en pryd for husene; men det kan ikke siges om selve rabatterne. Kommunens flotte lindealleer tager lyset og slyngvæksterne fugtigheden, så der kun kan vokse skyggetålende græssorter, og disse er ikke robuste nok til at kunne tåle rend af børn og henkastning af haveaffald. Bestyrelsen overvejer nu at søge magistratens tilladelse til at plante lave buske.

Plænerne åbnedes for offentligheden i 1928. Soppebassinet og klatreburet har de nærmestboende fundet generende for roen; men derved er der næppe noget at gøre.

## **Boligafter**

De første par år betalte medlemmerne en skønsmæssig ansat afgift. Først i 1923 forelå det endelige byggeregnskab, så de nøjagtige beløb kunne fastsættes.

Disse udregnedes af den daværende inspektør, murermester Chas. Christensen, der kendte de enkelte huse helt fra under opførelsen.

Grundudgifterne omfattede selve arealet med kommunens jordarbejder, planering, vejanlæg og kloakering.

Kommunen havde betinget sig en meter langs Hulgårdsvej, der som sagt nårsomhelst skulle afgives vederlagsfrit til gadeudvidelse. Dette areals værdi lod man derfor indgå i hele arealet. Hulgårdsvejens beboere kan således ikke gøre krav på nogen godtgørelse den dag, kommunen tager et stykke fra forhaven, idet denne derved kun er kommen ned på de normale 7 m's dybde. En merpris på 1,50 kr. pr. m<sup>2</sup> for grundene mod Hulgårdsvej og Rødkildevej inddrog også i det samlede areals værdi. Efter fradrag for egne veje og stier udregnedes så en gennemsnits m<sup>2</sup> pris på 9,42 kr., der pålignedes de enkelte parceller efter størrelse. Til slut lagdes der 1 kr. pr. m<sup>2</sup> på de sydvendte gavlparceller.

Bygningsudgifterne blev fradraget gavlmure, hvis opførelsessum fordeltes med 3 og 4: 609 på henholdsvis 3 og 4 fags huse.

Beregningerne pr. hus baseredes på en nøjagtig udregning af op-

førelsessummen for hver af de 7 typer + ÷ mere- eller mindreudgifter på det enkelte hus; herunder udhuset.

Gas, vand og belysning beregnedes pr. hus, støbegods ligeledes. Stik- og målerledninger fordeltes ligeligt og hovedmålerledninger i forholdet 3 og 4: 609.

Hegn og hække fordeltes efter parcellernes areal; havelåger, gade- og nummerskilte pr. hus.

Diverse arbejder, som ikke kunne specificeres, fordeltes i forholdet 3 og 4: 609 og omkostninger i forhold til hvert hus' anskaffelsessum.

Til vedligeholdelse, forrentning, skatter, forsikringer og den daglige drift var i 1922 medgået 133.372,79 kr. Dette beløb skønnede bestyrelsen at måtte forhøje med 2%. Den endelige afgift pr. hus blev rundet af med et med 50 øre deleligt beløb. Generalforsamlingen 31-1-23 godkendte udregningen; men gav dog medlemmerne en ankefrist til 28-2 s. å.

Fremleje. Selskabet har aldrig benyttet sig af husejerens ret til at få procenter af fremleje. Bestyrelsen har pligt til at påse, at der ikke forefindes mere end een husholdning i hvert hus, samt at lejen ikke indebærer direkte fortjeneste for medlemmet. Fremlejemaal skal derfor anmeldes for og godkendes af bestyrelsen.

## **Administration**

Den stiftende generalforsamling fandt sted den 26. maj 1921 i Håndværkerforeningen med 145 deltagere.

Dirigent var ors. Levysohn.

Man valgte for det første år et byggeudvalg bestående af:

Forvalter H. Weber, formand,  
Murermester Chas. Christensen,  
Værkfører Pallesen og  
Cand. jur. Henningsen, hvortil kom  
Maskinmester Bouet valgt af K. a. B.

Den første ordinære generalforsamling fandt sted den 11. april 1922, ligeledes i Håndværkerforeningen; der deltog godt 100 medlemmer. Dirigent var maskinmester Bouet. Mødet fik et stormende forløb.

Der valgtes en bestyrelse bestående af:

Handelschef Lyngbæk, formand, (til 1926),  
Værkfører H. G. Rasmussen (til 1924),  
Forvalter H. Weber (til 1925),  
Cand. jur. Henningsen (til 1923) samt  
Maskinmester Bouet valgt af K. a. B.

De stedlige bestyrelsesmedlemmers funktionstid skulle afgøres ved lodtrækning. Resultatet blev som anført.

Som inspektør ansattes murermester Chas Christensen.

Om generalforsamlingerne indtil dato kan oplyses:

De fandt som sagt sted i Håndværkerforeningens lokaler i 1921 og 22, i Brønshøj kro 1923-31, i Brønshøj Tivoli 1932-36, i Sass' selskabs-

lokaler i Brønshøj 1937, i Brønshøj selskabslokaler i 1938 og siden 1939 i Restaurant Bellahøjs forsamlingsal.

Mødedeltagernes antal varierede fra 45 i 1921 til 135 i 1953; i gennemsnit vel omkring 65 med store udsving alt efter vejret og dagsordenens indhold.

Dirigent har følgende været:

Ors. Levysohn 1921,  
Maskinmester Bouet 1922 og 23,  
Værkfører Pallesen 1924 og 1926-32,  
Skolebestyrer Fink Jensen 1925,  
Overbetjent senere kriminalbetjent Skaarup 1933-40,  
Inkassator Iversen Vandug 1941-44 og 1949,  
Viceskoleinspektør senere skoleinsp. Strange Andersen, senere  
Strange 1945-48, 1950-60.

Bestyrelsesmedlemmer, hvoraf K. a. B. vælger den ene, har - i kronologisk orden - været:

Forvalter H. Weber 1921 - 28-8-28,  
Cand. jur. Henningsen 1921-22,  
Murermester Chas. Christensen 1921, 1924-4-12 s. å. (K. a. B.),  
Maskinmester Bouet (K. a. B.) 1921-23,  
Handelschef Lyngbæk 1922-17-5-23, og siden 1925 (K. a. B.),  
Værkfører K. G. Rasmussen 1922-25,  
Viceskoleinspektør Egerod 1923-25, 1927-30, 1932-8-4-37.  
Bogtrykker W. Møller 1923-25,  
Direktør Boldsen (K. a. B.) 4-12-24 - 2-3-25,  
Arkitekt Briand Clausen 1927 - 1-1-32, og siden 2-4-37,  
Rodemester Johansen 1926,  
Bankfuldmægtig Alfelt 1927,  
Snedkermester Westergaard 1928 til sin død april 58,  
Kommunelærer, senere viceskoleinsp. Hindborg 1928 - 12-8-57,  
Toldkontrollør Thomas 1931-40,  
Kriminalass. Skaarup 1940 - april 52,  
Inkassator Wium 1952 til sin død august 53,  
Viceskoleinsp. Bertelsen siden 1957,  
Ingeniør K. Thieme siden 13-8-1958,  
Tapetserermester Helmark siden 1958.

Handelschef Lyngbæk er med 39 år den, der har siddet længst i bestyrelsen. Derefter kommer snedkermester Westergaard med godt 29 år, arkitekt Briand Clausen med 28 år og viceskoleinsp. Hindborg med 26 år og 4 mdr.

Formandsposten har været beklædt af følgende:

26-5-21 - 11-4-22 forvalter H. Weber,  
11-4-22 - 17-5-23 handelschef Lyngbæk,  
17-5-23 - 30-3-26 værkfører K. G. Rasmussen,  
30-3-26 - 28-8-28 forvalter H. Weber,

28-8-28 – 18-3-31 arkitekt Briand Clausen,  
18-3-31 – 13-8-57 viceskoleinspektør Hindborg,  
13-8-57 – til dato viceskoleinspektør Bertelsen.

Selskabet har altid haft en lønnet revisor. Denne post har været beklædt af bogholder Chr. Fischer fra 1921 til 18-3-46; siden af skoleinspektør Strange.

Da den regnskabsmæssige revision foretages af K. a. B.s autoriserede revisorer, er det vor revisors fornemste opgave, på medlemmernes vegne, at passe på bestyrelsen.

Så vidt vides har han aldrig haft noget at kritisere – for det kan vel næppe tænkes, at han har været bange.

## **Funktionærerne**

Selskabet har 2 sådanne, der er kontraktansatte.

Stillingerne har altid først været tilbudt medlemmer; men tilslutningen har været så ringe, at man har måttet ansætte folk udefra. Vognmanden er for tiden Willy Nielsen.

Hans arbejde er fjernelse af dagrenovation og haveaffald.

Dagrenovationen blev i den første tid (vognmand Plinius) afhentet mandage og torsdage; siden har den været afhentet tirsdage, torsdage og lørdage. Ved dagrenovation forstås husaffald, som kan rummes i den udleverede spand (altså ikke gamle madrasser o. l.).

Indtil 1923 bortkørtes dagrenovationen pr. hest og vogn fra haverne, siden fra bagstierne. Selvom om sidstnævnte indebar en del praktiske ulemper for vognmanden, har medlemmerne fastholdt ordningen. Ulemperne er imidlertid yderligere blevet øget efter overgang til bil, fordi både lastbiler og hække efterhånden er blevet bredere. På generalforsamlingen i 1960 gik man derfor med til forsøgsvis i de mørke vintermåneder at lade bortkørsel ske fra forsiden igen. På generalforsamlingen 6-3-1961 blev dette vedtaget. Sommerbortkørslen forbliver altså uændret.

Haveaffald blev i de første år afhentet på nærmere angivne tilfældige dage; men har siden været afhentet på torsdage i månederne april til november – begge inklusive. Juletræer er at betragte som haveaffald, idet medlemmerne må betænke, at dagrenovation og haveaffald køres til forskellige lossepladser (af hensyn til afbrændingen), og vognmanden må betale en ikke ringe afgift pr. læs.

For øvrigt er det tidspunkt næppe fjernt, da det bliver obligatorisk at lade „Københavns Grundejeres Renholdningsselskab“ overtage al renovation, og så bliver det både en dyrere og antagelig dårligere service, medlemmerne får.

Gårdmandens pligter omfatter fejning, grusning og snekastning på vore og kommunens veje, til snekastning kan han ansætte hjælpere, som betales af selskabet – hvis de kan fås. Desuden hører det til hans pligter at tjære udhustage og rense tagrender én gang årligt, samt udføre småreparationer, som ikke kræver faguddannet hjælp, f. eks. lettere tilstopning af køkkenafløb. Endelig skal han tømme kloakbrønde for slam (som medlemmerne forventes at ville nedgrave i haverne).

Da det for hvert år viser sig vanskeligere at få ekstrahjælp til snekastning, har selskabet i 1960 anskaffet en motordrevet fejmaskine, så det kan befri medlemmerne for al snekastning.

Da selskabet til stadighed har en del gartnerarbejde, der har været udført af forskellige gartnere efter regning, har det nu slået to fluer med ét smæk ved at ansætte en faguddannet gartner, der samtidig ville tage stillingen som gårdmand. Med generalforsamlingens tilslutning er et hus overtaget til funktionærbolig. Dette indebærer at medlemmernes antal er reduceret fra 171 til 170.

Den nye „gartnergårdmand“ hedder Thomassen, bor Rødkildevej 76 og har telf. Go. 3354 y. Hans stilling er som forgængernes en halvdagsplads, så han har taget den i forventning om, at beboerne vil betænke ham med forefaldende gartnerarbejde.

## Vurderinger

Allerede i starten fandt der vurderinger sted. Det var for folk, for hvem et bakkehus var en fejltagelse. Husene virkede dengang frastødende på mange.

Disse vurderinger foretoges af inspektør Chas. Christensen bistået af 2 bestyrelsesmedlemmer. Efter inspektørstillingens ophævelse 1-4-22 overtog et nævn på 3 bestyrelsesmedlemmer hvervet. Et fast nævn var imidlertid for usmidigt, så det gled over til at blive alle 4 herboende bestyrelsesmedlemmer; mindst 3 til vurderingen og én i reserve ved forfald eller diskvalificering for personlig interesse i udfaldet.

Vurdering blev for bestyrelsen en pligt, den tager alvorligt; det er jo medlemmernes penge det gælder.

Det er ikke gjort med at komme ind i huset, rulle med øjnene og skrive et tal ned. Alt, både plusser og minusser noteres ned og drøftes senere hos formanden. Når man er nået til et resultat, der skønnes at være lige utilfredsstillende for begge parter, sendes dette til K. a. B., der så ser om nogen Bakkehus-medlemmer står som liebhavere, ellers skrives der i tur og orden til dem på ekspetancelisten. K. a. B. foreslår så det nye medlem in spe til godkendelse og ordner papirerne. Det har herfor modtaget 50 kr. af det fraflyttede medlem, men påtænker at ændre det til 25 kr., betalt af det tilflyttede medlem.

Bytning indbyrdes beregner K. a. B. sig intet for.

Både det gamle og ny medlem har en ankefrist på 1 måned. Når fristen er udløben, frigives et tilbageholdt sikkerhedsbeløb på 500 kr. for både små og store huse.

Alle opsigelser tilstilles K. a. B., da det kræver særlig formular.

En boligoverdragelse er praktisk taget den eneste lejlighed, selskabet har til at kunne skride ind overfor misligholdt indvendig vedligeholdelse. Bortset fra de „udvendige“ vaskerum, må det siges, at medlemmerne holder deres huse pænt, mange endog fint.

Ved vurderingerne ligger kun grundfondsbeløbet – 2.000 kr. for små og 2.500 kr. for store huse – fast.

Medlemmerne sætter selv kursen på generalforsamlingen og altid til pari. Det er nemlig imod forudsætningen for det oprindelige tilskud

fra det offentlige, at kursen sættes over pari og under pari strider mod medlemmernes egne interesser.

Alle andre vurderingsposter er underkastet så mange ubestemmelige faktorer – navnlig kronens ustabile købekraft – at de må bero på skøn. Derfor har bestyrelsen vedtaget at afvise al diskussion om enkeltposter taget ud af helheden. Det endelige beløb kan vi godt gå med til at snakke om, der kan jo fremkomme oplysninger, der gør en revision rimelig; men det sker sjældent. Det skal dog ikke forstås på den måde, at der sjældent protesteres; det kan ikke undgås.

Medlemmerne har i påkommende tilfælde efter vedtægtens §§ 20 og 45 ret til at indanke vurderingen til voldgift. Det er sket 3 gange.

Første gang i 1927 var nogle arvinger utilfredse; men frafaldt efter nærmere overvejelse.

Anden gang i 1929 drejede det sig om 35 kr. 50 øre, som K. a. B. foretrak at give, fremfor at sætte et stort maskineri i sving.

Tredie gang var det en sagfører, der i 1960 optrådte for et dødsbo. Kendelsen lød på, at bestyrelsens vurdering skulle stå ved magt.

Indtil dato har der fundet ca. 180 vurderinger sted. Det giver dog ikke noget mål for fraflytninger, idet flere vurderinger har trukket andre efter sig ved boligbygning. Hyppigheden har varieret fra 0 i 1940–43–44–45–48–49 og 57 til 19 i 1927; langt de fleste i årene 1926 til 1936. Fordelingen på husene er også ujævn. Ved 70 har der aldrig fundet vurdering sted; det betyder, at de er forblevet i samme familie. Et enkelt hus har været vurderet 6 gange og 8 4 gange.

Gennemsnitsværdien har for store huse ligget på brutto 4.475 kr. og for små 3.540; dog med store udsving. Tallene er imidlertid så stærkt prægede af de tidligere mange og senere få vurderinger, at de ikke siger noget videre om vurderinger idag.

Da det må påregnes at være af særlig interesse for medlemmerne at få oplyst, hvordan deres investeringer vurderes, anføres følgende klassificering:

1. kl. Forsatsvinduer og døre, isolering på hanebjælkelag, isolering på skråvægge, hulmursisolering, vægbeklædning med glass. fliser i køkken, bad og W.C. samt om håndvaske, desuden udvidelser af den elektriske installation og vandinstallationer. Med andre ord nyttige foranstaltninger af varig værdi. Disse vurderes til kostpris, og man har både nytte eller direkte besparelser af dem – dog underforstået en forsvarlig udførelse (f. eks. ikke et nok så tykt lag aviser på hanebjælkeloftet, da det er brandfarligt og derfor ulovligt).

2. kl. Gulvbelægninger af terrazzo, linoleum, vinyl, træ- og korkparket, køkkenbordsbelægning med rustfri stål, linoleum eller linotol samt sanitetsinstallationer – altså ting, der er underkastet afskrivninger for defekter og slid.

3. kl. Centralvarmeanlæg. På disse må der regnes med afskrivning for alder og fradrag for fjernede kakkelovne.

4. kl. Varmtvandsbeholdere, gas- og elektriske varmeovne. Altså ting med begrænset levetid.

At man har holdt sit hus i perfekt vedligeholdelsesstand vurderes nok højt, men ikke i penge. I bedste fald kan det mindske fradragsbeløbet for istandsættelse af træværk. Tapet og farver må den nye beboer da have lov til selv at bestemme.

## Haverne

Som regel gives 250 kr. for en lille og 350 kr. for en stor i alm. forsømt tilstand. Kan det ses, at den er velrøgtet med fornuftig beplantning og i god kultur, kan den komme op på henholdsvis 400 og 500 kr. Selve anlægget kan vanskeligt vurderes efter fortjeneste. Det begyndte med frugtplantage, køkkenhave og grusbelagte gange; men tendensen går mod forkrøblede fyrretræer, græsplæne med trædesten og en dusk persille.

Fliser og gårdbelægning vurderes efter antal og areal; men de støbte gårde er som regel ikke meget værd. De er gerne hjemmelavede, for tynde, uden dilatationsfuger, og derfor revnede på kryds og tværs; altså giv hvad det koster at få dem lavet rigtigt; pengene kommer så igen med 100%.

Dette gælder også havelågerne. Hold dem vedlige; der bliver altid trukket fra, hvis de ikke er det, så hvorfor ikke gøre dem i stand så betids, at De selv har fornøjelse af det.

## Husene

Bygningsforandringer er et kapitel for sig. Det er kun undtagelsesvis, at de giver bonus. For det første er husenes planlægning så god, at virkelige forbedringer sjældent forekommer. Det drejer sig om ændringer dikteret af beboernes særlige ønsker; men disse kan være så særlige, at andre ikke har nytte af dem. For det andet er de ofte udført uden bygningsautoriteternes godkendelse. Det er forståeligt, at man ikke spørger, hvis man vil lave noget ulovligt, men så må man også være klar over, at det bliver ikke alene til nul; men til minus ved vurderingen. Har man lavet noget, der ikke på anden vis er ulovligt, end at man ikke har spurgt, må der i vurderingen tilbageholdes et beløb, så den nye beboer kan opfylde det forsømte, ellers hænger selskabet på det en gang i fremtiden.

Lovligt opførte udhuse, hvilket også indebærer, at de i udseende skal svare til de øvrige, vurderes altid til kostpris.

Som en særlig undtagelse yder selskabet tilskud til nyopførelse af udhuse mod forhøjelse af boligafgiften.

Til isoleringsarbejder har selskabet ydet lån til 6% og mod sikkerhed i grundfondsbeviset.

Som bekendt blev der på et vist tidspunkt gjort propaganda i pressen for varmeisolering af huse. Dette medførte reklamering for et sådant utal af forskellige gode og mindre gode materialer og metoder, at menigmand hverken vidste ud eller ind.

På generalforsamlingen i 1957 foresloges det så at nedsætte et udvalg, som skulle undersøge sagerne og råde medlemmerne. Som særlig sagkyndig valgtes ingeniør V. Vognsgaard ind i udvalget, der takket være ham, inden generalforsamlingen i 1958 kunne tilstille hvert medlem en udmærket vejledning.

Generalforsamlingen var da også overbevist om, at udgifterne til



isolering af husene måtte anses for at være en så fordelagtig investering, at de medlemmer der ikke stod med den fornødne kapital burde kunne låne af selskabet.

Medens vi taler om isolering, kan et par oplysninger være på sin plads.

Hvis isoleringen udføres i etaper, vil den gunstigste rækkefølge i økonomisk henseende være forsatsvinduer og -døre, hanebjælkeloft, skråvægge og opholdsstuernes ydermure.

Også hensyn til sundhed og velvære spiller ind. Det er ikke rart med 25–30° i soveværelset en sommernat.

Hvor meget sparer man? Det kan jeg nemmest svare på ved at fortælle om mit eget hus, et 4-fags med 2 naboer.

I de første år med kakkelovne medgik 80–100 hl. cinders, alt efter vinterens strenghed. I soveværelset var ofte kun 5–8°, og jeg plagedes af gigt. I 1929 indlagdes centralvarme, brændselsforbruget steg til 100–115 hl. Der var lunt i hele huset og det blev meget bedre med gigten.

Nu er der foretaget de nævnte isoleringsarbejder og brændselsforbruget er faldet til 55–60 hl. (bemærk den kun 5 hl.s forskel).

Huset må altså siges at være ca. 50% isoleret. Det kan naturligvis isoleres endnu bedre; men udgifterne får sværere ved at svare sig. Noget frisk luft må man jo også have.

Den investerede kapital ville idag svare til ca. 1600 kr. Regnes med en cinderspris på 10 kr. hl., bliver der altså tale om en mindreudgift på 550–600 kr. årligt eller ca. 35%. Hertil kommer en halvering af fyringsbesværlighederne.

### **Centralvarmeanlæg**

Oprindeligt var der kakkelovne i husene; men siden 1923 til idag er der i 86 huse installeret centralvarmeanlæg. Af disse er 41 oliefyrede og 3 gasfyrede.

Olieanlæggene er behæftede med forskellige ulemper, som bestyrelsen har haft sin opmærksomhed henledt på, således at den nu ligger inde med et erfaringsmateriale, som den gerne vil gøre medlemmerne delagtige i. Tal derfor med formanden inden De laver noget; kan hælde De kan få tips, der sparer Dem for ærgrelser eller penge.

De største ulemper er støj, der generer naboen og destruktion af skorstenspipen. Det sidste har været så udtalt, at bestyrelsen finder det rimeligt, at medlemmerne selv bærer udgifterne ved reparation, hvis det da ikke foretrækkes straks at lade skorstensrøret isolere indvendigt f. eks. med „Isokærn“. (Pris p. t. ca. 400 kr.).

Allerede i 1931 og senere ved opførelsen af Bellahøj-husenes fjernvarmecentral overvejedes det at indlægge centralvarme i alle vore huse, men der var for mange der var uinteresserede til at det kunne gennemføres.

### **Udvendig vedligeholdelse**

Murerarbejdet er det, der sluger de fleste penge. Vore mange skorstenspiber ødelagdes under krigen ved brugen af dårligt brændsel. Der dannede sig løbesod, som fik mørtelen til at smuldre og skørnede stenene. Piberne er blevet fornyede med en 10–20 stykker

årligt taget i trangfølge; men der mangler nogle stykker endnu. Bestyrelsen har fundet det rimeligt, at selskabet eventuelt fornyer helt ned til hanebjælkelaget, uanset om dette strengt taget må anses for at være delvis indvendig vedligeholdelse. Det, der er under hanebjælkelaget, må medlemmerne selv betale.

Tagene. Ved flere huse er stenene „strakt“, hvilket vil sige, at der i sin tid er sparet ved at knappe af på overlægget. Desværre må fejlen anses for umulig at rette, fordi det medfører forskydning af tagvinduerne med hvad dertil kommer af indvendige indgreb.

Mange tror deres tag er særlig utæt, fordi de kan se lyset skinne igennem allevegne. Det er en ret normal foreteelse ved et tegtag; det er aldrig 100% tæt. Hvor det regner igennem, tætter vi bedst muligt ved indvendig „understrygning“ eller, hvor der er skråvæg, udvendig „forskælling“. Holdbarheden er det desværre dårligt bevendt med; taget må ikke være for tørt og vejret ikke for varmt, når reparationer finder sted, og det helt rigtige mørtelmateriale er endnu ikke opfundet.

Den dybere årsag til kalamiteterne er nemlig den, at et tag af en størrelsesorden som vore, „arbejder“ d.v.s. bevæger sig lidt i blæsevej. Derved løsner understrygningen og forskællingen sig og falder ned. Hvis mørtelen er for kraftig, flækker stenene.

Disse bevægelser i taget er også årsag til de mange skrå pudsrevner, vi har i tagetagen.

Vore indkørsler til bagstierne køres ofte ned af de moderne store koks-biler, og selskabet må betale istandsættelsen, hvis synderen undslipper. Medlemmerne bedes derfor straks bemærke sig firma eller bilnummer, hvis de bliver vidne til en sådan nedkørsel og indberette det til bestyrelsens formand. I de tilfælde, hvor chaufføren melder sig selv eller bliver eftersporet, betaler hans forsikring reparationen; men først skal skaden synes, og det går der ofte en urimelig lang tid med. Reparerer der, inden forsikringsselskabets syn, forskertses retten til erstatning.

Malerarbejdet er også en stor post. Som nævnt var træværket på hveranden række rødt og hveranden grønt. Da den røde var langt mindre holdbar end den grønne farve, gik man i 1930 helt over til den grønne. Både den røde og grønne maling var meget tilbøjelige til at blære. Man har spurgt flere eksperter bl. a. Teknologisk Institut. De svarede, at vort træ åbenbart var for fedt, og at vi derfor burde male i gråvej. Men malerarbejde må der entreses om længe i forvejen, og hvem véd, hvordan vejret bliver; regne må det naturligvis heller ikke.

Blikkenslagerarbejder. For tagrender regner man i byer en levetid på ca. 30 år. Kulstøvet i luften danner nemlig med zinken et galvanisk element, der tærer. Nedløbene, hvor støvet skylles væk, holder noget længere; til gengæld er de udsatte for frostsprængninger, når blade og ispropper forstopper dem. Det hører derfor med til gårdmandens arbejde at rense renderne hvert år, når bladene er faldet af træerne. Fra sommeren 1949 og i løbet af 50erne fornyedes alle vore render.

Før vi fik vand på fælles måler havde selskabet store udgifter på

overforbrug til W.C.er. Medlemmerne havde pligt til at regulere cisternen, hvis vandet løb; men de fleste lod det løbe – ofte var det en rustskal man kunne regne med en dag løsenede sig. Bestyrelsen fandt så, at det var mere økonomisk for selskabet at betale reguleringen, når blot medlemmerne ville sige til. Det gjorde de ikke altid, så det blev nødvendigt at foretage eftersyn på de rækker, hvor vandforbruget var særlig stort.

Skridtet til udskiftning af defekte cisterner var nu blevet lille, og da medlemmerne stod ens i spørgsmålet, fandt man, det var forsvarligt fremtidigt at tage også denne udgift på selskabets kappe.

Gartnerarbejdet omfatter pasning af gavlhusenes slyngvækster langs parkvejene og klipning af hække. Det bliver nu „gartnergårdmanden“s arbejde. Hækkklipningen bliver dog betalt særligt, og det er hensigten at anskaffe et klippeaggregat til vor nye traktor, da arbejdet ellers kræver medhjælp, og denne er vanskelig at skaffe.

## **Kalamiteter**

Tyverier har der været en del af; tilmed en dramatisk tyvejagt.

I de fleste tilfælde har tyverierne været begået af personer formummet som håndværkere. Vær derfor mistænksom, når en sådan person „skal se på noget“.

4 gange har der været mindre brande.

Vandskader har der været masser af. Det skyldes vandledningernes uheldige placering. Det bedste havde naturligvis været at have dem i jorden; men så skulle der foruden alt det andet, foretages en såkaldt an boring pr. hus, og denne alene ville have kostet ca. 400 kr.

Arkitekterne har åbenbart ment, at rørene var velforvarede på hanebjælkeloftet, når man samtidig kunne få dispensation fra kravet om indskud imellem hanebåndene. Det gik dog ikke i praksis, der måtte bygges kasser med tørvesmuld til isolering om rørene. Disse var lopsvejsede „sorte“, da trukne galv. rør dengang var en mangelvare, og tæredes hurtigt. De sprængtes blot det havde frosset en halv snes grader. Alle reparationer udførtes med galvaniserede rør og i 1930 udskiftede man så, hvad der var tilbage.

En anden ulempe havde der også været ved installationen. Det var støjen fra fjederhanerne. Når man pludselig slap disse, kunne det høres i hele rækken. Dette blev delvis afhjulpet ved, at der med visse mellemrum anbragtes et lodret stykke rør fyldt med luft.

Oprindelig var der en prisforskel på vand til husholdningsbrug og vand til udskylning af W.C. Førstnævnte betaltes pr. hane, som derfor skulle være selvlukkende, sidstnævnte gik gennem måler, og merforbrug var dyrt. Følgelig måtte der være ledning for hver kategori, og det fordoblede jo risikoen for sprængninger.

Siden 1952 har vi fået alt vandforbrug på samme måler. Herved sparer selskabet foruden penge en masse administration af taphaneafgifter. Medlemmerne befries for denne afgift og kan få vand til havevanding for den meget billige takst af 10 kr. årlig. Fjederhaner er heller ikke mere obligatoriske, så medlemmerne har fået pligt til at lade disse udskifte, hvis de generer naboen med slag, hylen eller anden støj. Det kan man roligt gå ud fra, at de altid gør.

I 1927 kom der indenfor en måned 2 voldsomme skybrud. Kvarterets kloakkapacitet var endnu ikke øget, så afløbene kunne ikke tage vandmængderne. I nogle huse på Markvej flød de bogstavelig talt tværs igennem og fyldte rummet under stuegulvet. Plænerne imod Bellahøjvej var lige gjort klar til såning, så der skar vandet dybe canyons. Rødkildevej blev belagt med et tykt lag slik. Et cykelbud gled i det, som var det sæbe, og måtte ligefrem skrubes ren med skeer.

En tornado kan vi også prale med. Den kom i retning Rødkildevej 30-38, hvor den tog en masse tagsten, ned til Markvejs udmunding i Hvidkildevej. Den efterlod sig på Rødkildevej indenfor et par hundrede kvadratmeter i tusindvis af 3-5 cm lange orme. Kvarterets solsorter og stæren Ludvigsen fra Bakkevej var så forædte, at de sikkert har måttet spadserere hjem.

## **Svamp**

Husenes lave placering og manglen af kælder giver hussvampen gode levevilkår. Vi har da også haft rene svampepidemier. Skaderne var så hyppige, at forsikringselskabet hurtigst muligt søgte at blive os kvit. Her har K. a. B. imidlertid hjulpet med truslen om, at opsigelse af Bakkehusene ville blive mødt med opsigelser fra K. a. B.s andre selskaber. Efter en vis periode med mange svampetilfælde lod bestyrelsen i 1925 – med assistance af Landbohøjskolen – boreprøver tage i 110 resterende huse. Det kan anslås, at mindst  $\frac{1}{3}$  af husene har været angrebne. Selskabet har i 1924 ladet indsætte ventilationsriste i ydermurene; men de lærde er uenige om nytten. Om vinteren giver det fodkulde og om sommeren fortætter fugtigheden i den varme luft udefra sig på de kølige flader under stuegulvet.

Kan medlemmerne gøre noget? Ja de kan, centralvarmeanlæg med returledninger under gulvet er effektivt, da luften under det meste af gulvet ikke er stillestående. Læg dog mærke til udtrykket „det meste af gulvet“. Der er nemlig dele, der unddrager sig luftcirkulationen f. eks. „døde“ hjørner og navnlig rummet under forstuen. Her kan det være hensigtsmæssigt at bore hul i gulvet helt inde i yderhjørnerne. (Anbringelsen af et stykke rør, der rager 4 cm op over gulvet, så snavs og gulvvaskevand ikke kommer ned, er tilrådeligt). Oppe i huset er køkkenvasken et sårbart sted, rummet under bør holdes under observation; en strygning med cuprinol (kan fås farveløst) er godt.

Iøvrigt er det et urovækkende tegn, hvis gulvbrædderne bliver højere på midten end langs fugerne; men det kan dog også skyldes andre årsager end svamp.

Ikke sjældent har medlemmer klaget over, at husene var fugtige; „vandet sivede ligefrem gennem ydermuren“. Næsten altid har det drejet sig om stueluftens egen fugtighed, der har fortættet sig i de „døde“ hjørner og bag møbler. Luftstrømningerne er her så træge, at fordampningen ikke kan indhente fortætningen. Langsomt men sikkert opblødes tapetet, klisteret rådner og bliver ypperlig grobund for de allestedsnærværende skimmelsvampe. Disse danner mørktfarvede kolonier og stinker.

Kuren er enkel. Træk møblerne lidt fra ydervæggen og luk daglig et vindue op et kvarters tid eller helst længere, dog ikke altid det

samme. Næste gang De tapetserer eller hvidter, kan De til forebyggelse af mug komme lidt atamon i klistreret eller kridtet.

## **Støjplage**

Køkkenerne er ikke lagt side om side, selvom det kunne have gjort installationen noget billigere. Man mente privatlivet var bedre tjent med, at opholdsstuerne lå skilt. Tanken var god nok, men i praksis forfejlet.

Vandrørene på den fælles køkkenvæg støjer mere i dagligstuen end i køkkenet. Det er ofte så slemt, at al konversation må afbrydes. Og så er der tilmed det triste ved det, at der ikke er stort at stille op; man er ganske prisgivet naboens hensynsfuldhed.

Isolering med tæpper, korktapet eller bløde plader er mest til gavn for naboen og det er vel næppe meningen med det. Det der skal til er et tungt lufttæt materiale, der yder modstand mod at blive sat i svingninger. Bedst er en fortykkelse af væggen med et lag cementpuds, jo tykkere, jo bedre (1 del cement til 3 dele grus). Men det bliver jo en større historie. Man kan også dække væggen med en reol fyldt med bøger og det er vigtigt, at reolen får en svær bagklædning. Tunge møbler opad væggen hjælper også noget.

Naboen kan og bør imidlertid gøre følgende:

Lade sine vandrør, for såvidt det er muligt, fastgøre i loftet og til den uundværlige rørholder nærmest vandhanen benytte en type, der fastgøres med skruer i rawlplugs og ikke en, der faststøbes i et dybt hul tværs gennem væggen. Dernæst skal han udskifte den oprindelige fjederhane med en skruehane. Mange haner har en tilbøjelighed til at larme ved en bestemt gennemløbshastighed og derpå atter blive rolige. Dette bør der tages hensyn til.

Og så må medlemmerne iøvrigt søge en fattig trøst i den kendsgerning, at støjproblemerne er meget større i de moderne huse end hos os.

## **Dyreliv**

Lige indtil krigen var det ikke sjældent at se harer springe rundt på dyrskuepladsen og på plænerne mod Bellahøj. Nu er de største „vilde“ dyr pindsvinene, som man sommeraftener kan høre snøfte langs husene. Mere vilde end de fornøjelige pindsvin er dog kattene. Efterhånden havde de herreløse katte taget sådan overhånd, at de måtte bekæmpes. Det var en besværlig historie, for de var jo ikke alle herreløse. Først henvendte man sig til „Kattens værn“, men det ville ikke fange flere, end det kunne få anbragt i pleje. Så kom der heldigvis en nyordning, hvorefter kommunens skadedyrskontor kunne tage affære. Det har hjulpet meget; men endnu findes der nogle stykker, der kaster deres killinger i udhusene, og i den tid kan være nok så farlige. Bestyrelsen opfordrer derfor medlemmerne til at aflive killingerne enten selv eller på Landbohøjskolen (50 øre pr. stk. Udgiften refunderes).

Hunde har altid været tolereret, deres efterladenskaber til trods. Flere gange har der dog på generalforsamlingerne hævet sig røster for at få hundehold forbudt. I henhold til ordensreglementet skal hundeejere sætte 1 m højt trådhegn indenfor hækkene; men det er ikke nogen god bestemmelse; naboerne får besværet med at rense

hele hækken for ukrudt og har i løbetiden deres bede tiltrampet af frierfødder.

Rotterne er vor fjende nr. 1. Kampen mod dem har været mindst en 30 års krig. I første omgang kostede det medlemmerne et kategorisk forbud mod at holde høns, duer og kaniner efter 1-1-34, og gjorde det senere nødvendigt at slutte alliancer med rotteudryddelsesforeninger og private giftblandere.

En del penge er der også medgået til opgravninger ved kloakbrønde og opbrydning af gulve.

Foranstaltningerne synes at have hjulpet; de rotter, der er tilbage, er gået under jorden, men har ikke kapituleret, så medlemmerne anmodes om at være påpasselige med at sætte låg på skarnspanedene, når disse stilles ud og iøvrigt straks melde til formanden, hvis rotterne eller deres visitkort observeres.

Til vore animalske fjender kan også regnes de forskellige former for kryb, der hjemsøger haverne. Det begyndte med, at enkelte medlemmer lod sprøjte, og, for at det ikke skulle være illusorisk, fik trumfet igennem at alle de andre, d.v.s. selskabet, også lod sprøjte. Dette har selskabet da også gjort siden 1925.

Det er imidlertid en kostbar historie, og da vi nu, i modsætning til den gang, avler meget mere frugt end vi kan overkomme at spise, og lusene stadig har det dejligt, har nogle medlemmer fundet, at udgiften nu burde kunne spares.

På generalforsamlingen 6-3-61 vedtoges det at fortsætte med at sprøjte. Det skal udføres af vor egen gartner, så der kan sættes ind på det helt rigtige tidspunkt. Udgiften til hver sprøjtning bliver tilmed væsentlig mindre.

Fuglelivet er ret livligt. Der er skovduekurren om dagen og ugle-skrig om natten. Vilde svaner flyver ofte herover på tur mellem Utterslev mose og Damhussøen. Vildandefamilier promenerer hjemmavant i haverne. Der findes skader og vipstjerter. Og så naturligvis spurve og solsorter, som vi troligt holder liv i om vinteren og helst så hængt om sommeren.

## **Krigen**

Bakkehusenes beboere vækkedes den 9. april 1940 af Hitlers flyvemaskiner, der kom drønende fra sydøst over Bakkevejs huse, så lavt, at man kunne se piloterne.

I 1942 uddeltes til hvert hus en T nøgle, så enhver kunne lukke for hovedhanen i påkommende tilfælde.

I 1944 oprettede Iversen Vandug jun. en samariterstation i Markvej 49, til hvis udstyr selskabet bidrog.

Samme år stillede han sig i spidsen for et frivilligt vagtværn. I den politiløse periode skete et og andet, som foranledigede boligselskaber m. fl. til at sørge for deres egen sikkerhed.

Den 5. december 1944 indkaldtes til et medlemsmøde, da oprettholdelsen af vagtværn måtte anses for at være en opgave, der havde bud efter samtlige medlemmer.

Da mødet kun var et medlemsmøde, kunne der ikke træffes afgørende beslutninger. Man vedtog en resolution, hvori der udtaltes,

at samtlige mandlige medlemmer burde føle sig moralsk forpligtede til at melde sig til aktiv vagttjeneste, for så vidt alder og helbred tillod det.

Da man som aldersgrænse foreslog 60 år, var der et 65 årigt medlem, der protesterede kraftigt; han ville skam også være med.

Desværre viste det sig senere, at det var værre med helbredet. Flere betalte for en stedfortræder, så værnet skrumpede ind til en lille trofast skare, der måtte tage alle vagterne. Som en anerkendelse og tilskyndelse til at holde ud, måtte selskabet sluttelig yde en mindre timebetaling.

Vagterne, der gik 2 og 2, var af selskabet udstyret med hjelm, knippel, stavlygte og regnslag.

Der kan næppe være tvivl om, at værnet gjorde nytte; alvorlige episoder fandt sted så nær ved som på Bellahøj; men ikke indenfor vore egne enemærker.

En del voksen ungdom og enkelte ældre deltog i frihedskampen. Ib Christensen, med dæknævnet Knud, fra Rødkildevej blev taget og dræbt af tyskerne.

Selskabets formand viceskoleinspektør Hindborg fængsledes 25. marts 1943, samme dag som vi skulle til generalforsamling. Han sad dog heldigvis kun en måned.

I 1955 oprettedes et karréværn; men først i 1960 modtog selskabet udstyret. Dette er deponeret på Markvej 7.

## **Økonomisk status**

Bakkehusene er et sundt foretagende. Det var jo heller ikke godt andet, når vi har kunnet starte med et stort offentligt tilskud, der hverken skal forrentes eller afdrages, og aldrig har kendt til lejledighed. Kun én gang har vi måttet avertere et hus til salg.

Selskabet er ingenlunde rigt; men har dog en stor latent reservekapital i den lave boligafgift.

Efter K. a. B.s råd konverterede vi vore lån i 1933. Det skabte mulighed for at eftergive det halve af decembers afgift i årene 1933-39, samt - som en 25 års jubilæumsgave til medlemmerne - at eftergive afgiften for maj 1936.

Den voldsomme prisstigning i de følgende år lykkedes det, også efter K. a. B.s råd, at modvirke ved en omprioritering i 1944.

Da fortjenesten på disse transaktioner var opspist, måtte boligafgiften op. Dette skete for første gang i 1952 og måtte gentages i 57 og 60, hver gang med 9 kr. månedlig for små og 12 kr. for store huse, ialt svarende til ca. 50% siden starten.

Med hensyn til vore låne- og skatteforpligtelser m. m. henvises til de detaillerede oplysninger, der tilstilledes medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen i marts.

K. a. B. er selskabets forretningsfører. Ansættelsen løber fra 1-1-1922 at regne og gælder „indtil videre“.

Bakkehusene kan kun forpligtes økonomisk ved formandens medunderskrift.

## **Tak**

Dette skrift kan ikke afsluttes uden at mindes selskabets faderlige ophav.

Direktør Boldsen var meget stolt af sit datterselskab nr. 1 og omfattede det derfor med den største interesse og velvilje.

K. a. B. concernens formand professor Thaulow og direktør Faktorp med meddirektører har videreført dette. Samarbejdet med K. a. B.s store medarbejderstab har altid været gnidningsfrit og ikke mindst, præget af hjertelighed til stor glæde for „Bakkehusene“s skiftende bestyrelser.

Her kan det også være på sin plads at medtage forhenværende handelschef i Den kgl. grønlandske Handel, hr. Lyngbæk, der har siddet i Bakkehusenes bestyrelse i 39 år, først som beboernes og siden 1925 som K. a. B.s altid loyale repræsentant.

Endvidere er vi staten og Københavns kommune stor tak skyldig for den rundhændede støtte, vi skylder vor eksistens.

T A K



# Ordensreglement

## for Boligselskabet Bakkehusene

A

### BOLIGERNE

1. *Udvendige vaskehuse*

Hvor vaskehus er fælles, har hver familie rådighed over det hver anden uge.

2. *Vandledningerne*

Ved skade på vandledningerne på loftet skal der lukkes for vandet ved en stophane i fortovet ud for rækkens nordre gavlhus (for Rødkildevej 2-38's vedkommende dog mod Godthåbsvej). Stophanernes beliggenhed er markeret ved, at der på husgavlen eller parkmuren er malet en sort ring, omsluttende et „V“. Dækslet over hanen er mærket med et lignende „V“. En nøgle til stophanen er leveret til hvert hus; den skal stedse høre til huset og bør anbringes på et let tilgængeligt sted og ikke i fri luft.

Stopventil til den lokale installation findes lige under loftet på 1ste sal; for W.C.-ledninger ved cisternen.

Det indskræpes beboerne at gøre sig bekendt med disse haners placering, så der i påkommende tilfælde hurtigt kan lukkes for vandet. Genåbning må kun ske ved den vandmester, der foretager reparationen.

3. *W. C.*

Beboerne er ansvarlige for, at de for afbenyttelse af W.C. et almindeligt gældende regler overholdes; løber vandet til stadighed i kummen, må dette straks meldes til formanden.

4. *Anmeldelse af skader*

Vandskade på huset eller beboernes indbo foranlediget ved brud på vandledninger eller centralvarmeanlæg samt skade på huset ved ildebrand må omgående anmeldes til formanden.

5. *Dagrenovation*

Husaffald skal i almindelighed samles i spande med tætsluttende låg af størrelse højst 30 liter. De henstilles før bortkørslen inden for havelågen og skal fjernes snarest efter tømningen. Nærmere regler om bortkørsel af dagrenovation og haveaffald meddeles i cirkulære.

6. *Rotter*

Af hensyn til rotter må der ikke henligge spiseligt affald i gård og have eller ophobes skrammel, hvor dyrene kan holde til. Udhusvinduer skal være forsynet med ruder eller fintmasket trådvæv.

7. *Husdyr*

Det er ikke tilladt at holde kaniner eller fjerkræ.

8. *Snekastning\*)*

På Hulgårdsvej og Rødkildevej er medlemmerne pligtige at foretage snekastning på fortovet ud for deres forhave. Sneen må ikke føres ud på cyklesti eller kørebane, men skal henlægges mellem fliserækken og kantstenen eller kastes ind i haven. På Markvej og Bakkevej skal gaden renses indtil midten, idet sneen lægges op mod hækken.

Bagstierne må ved stærkt snefald gøres rimeligt farbare, uden at der dannes store snedynger inde ved hækkene til gene for færdselen.

\*) Ændret 1960. Jvf. side 13 f. o.

I glat føre skal der strøs grus eller aske på de samme arealer som nævnt for snekastning.

På Godthåbsvej, parkvejene og Hvidkildevej samt kørebane og cyklesti på Hulgårdsvej og Rødkildevej foretages snekastning og grusning ved boligselskabets foranstaltning.

#### 9. Adgang til husene

Håndværkere og kontrollører fra offentlige Institutioner eller forsikringsselskaber må gives adgang til bolig eller have, når de indfinder sig for at udøve deres funktion for boligselskabet.

Den til boligen hørende stige må altid kunne stilles til rådighed. Begge havelåger må være forsynet med husnumre.

#### 10. Støj

Al støjende adfærd, som kan være til gene for de omboende, bør i medlemmernes egen interesse undlades.

#### B HAVERNE

1. Det påhviler medlemmerne at holde hækkene fri for ukrudt og fremmede planter. Lugning må også ske mod vej og bagsti. Klipping og vedligeholdelse sker ved selskabets foranstaltning.

Mod vej skal hækkenes højde være ca. 1 m. Mellem forhaver skal hækkene være ensartet i hver række. Mod bagsti og mellem baghaverne må højden være 1,5 m; dog må højden på hæk eller andet skel i indtil 3 meters afstand fra huset være 2 m.

2. I forhaverne må træer og buske kun have en højde af 2 m tillagt den halve afstand fra naboskellet eller vejen; i baghaverne ligeledes 2 m tillagt den hele afstand.

3. Af frugttræer må kun plantes dværgstammede, for kirsebær og blommers vedkommende dog halvstammede.

4. Vildvin, vedbend, slyngroser o. lign. må ikke vokse op på tagene, træer og buske må ikke vokse ud over fortov eller bagsti.

5. Forhaverne må kun anlægges som prydhaver, være vel vedligeholdte og intet indeholde, der skæmmer udseendet. Baghaverne skal vedligeholdes tilbørligt.

6. I forhaverne må ikke opsættes lysthuse, flagstænger el. lign.

7. I baghaverne er det tilladt at opsætte plankeværker svarende i højde og udførelse til de af boligselskabet i sin tid leverede. Længden må ikke overstige 3 m. Boligselskabet har ingen vedligeholdelsespligt over for disse plankeværker.

8. Det er tilladt at sætte indtil 1 m højt trådvæv mellem baghaverne, og for hundejere er dette påbudt.

Til opsætning af andre hegn kræves bestyrelsens samtykke.

*Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 7. februar 1944.*

# Vedtægter

## for Boligselskabet Bakkehusene

Datterselskab af  
Københavns Almindelige Boligselskab  
S. m. b. A.

Vedtægterne er vedtagne på den stiftende generalforsamling den 26. maj 1921. På generalforsamlingerne den 31. januar 1923, 3. marts 1925, 13. november 1928 og 17. marts 1960 er vedtægterne ændrede til den nu foreliggende form.

### A. SELSKABETS HJEMSTED OG FORMÅL

#### § 1.

*Navn, hjemsted*

Selskabet, hvis navn er boligselskabet „Bakkehusene“ og som har vekslende kapital samt begrænset ansvarlighed for medlemmerne, har som hjemsted og værneting København.

*Formål*

Dets formål er at skaffe nuværende og fremtidige medlemmer billige, sunde og smukke boliger samt varetage beboernes 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. Københavns almindelige Boligselskab er berettiget til at lade disse vedtægter og ændringer heri tinglæse på datterselskabets ejendommens pantefolier, enten forud for al pantegæld eller med respekt heraf samt til at begære dem udslettede eller modererede, idet samtlige disse beføjelser kan udføres helt eller delvist, ligesom endelig Københavns almindelige Boligselskab er påtaleberettiget med hensyn til overholdelsen af vedtægternes bestemmelser i overensstemmelse med de nævnte boligselskab i vedtægterne tillagte retigheder.

Selskabet indkøber af Københavns kommune et areal, beliggende mellem Hillerødgade, Hulgårdsvej, Hvidkildevej og en nyanlagt park sydøst for Højdevej, og bebygger efterhånden dette areal med indtil ca. 175 eenfamiliehuse i rækkehusbebyggelse og med haver til hver ejendom. Senere grundkøb og byggeri forudsætter vedtagelse på en generalforsamling og anvendelse af reglerne i § 31.

### B. MEDLEMSKAPITALEN (GRUNDFONDEN)

#### § 2.

*Grundfondens beløb*

Som grundfond for selskabet tjener et af medlemmerne indbetalt beløb, svarende til mindst 10 pro cent af de samlede anskaffelsessummer for samtlige ejendomme.

#### § 3.

*Grundfondens hæftelse*

Denne grundfond, der kan forøges i overensstemmelse med reglerne i § 20, hæfter i forening med alle selskabets ejendele for samtlige forpligtelser, som gyldigt pådrages selskabet af dets organer.

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

#### § 4.

##### *Grundfondsbeviser*

For hver andel af grundfonden udstedes et uopsigeligt grundfondsbevis, svarende til medlemmets indskud i forhold til boligens anskaffelsessum, jfr. dog § 20. Ejeren af et grundfondsbevis har brugsretten til den bolig, hvortil beviset ifølge dets ordlyd er knyttet.

Grundfondsbeviserne, for hvilke der foreløbig udstedes interimisbeviser, undertegnes til sin tid af selskabets bestyrelse og skal lyde på navn. De skal indeholde henvisning til §§ 2-7 i nærværende vedtægter og udtrykkelig bemærkning om, til hvilken bolig de ere knyttede; og at der kan ske afskrivning på medlemmets konto for resterende boligafgift, erstatning etc., jfr. §§ 13<sup>3</sup> og 18<sup>3</sup>, uden at afskrivningen fremgår af beviset.

##### *Bopælsforandringer*

Indehavere af grundfondsbeviser er pligtige at anmelde bopælsforandringer til selskabet; undlades dette, kan meddelelse til Indehaveren gyldigt adresseres til den sidst anmeldte bopæl.

#### § 5.

##### *Mindste indbetaling før byggeriet påbegyndes*

Bestyrelsen træffer med approbation af Københavns almindelige Boligselskab bestemmelse om, hvor meget af grundfondens fastsatte minimumsbeløb, der skal være indtegnet og indbetalt, forinden vedkommende byggeri påbegyndes.

#### § 6.

##### *Overdragelse af grundfondsbeviser*

Grundfondsbeviserne kan kun med bestyrelsens samtykke og i forbindelse med brugsretten til en bolig overføres til en ny ejer, jfr. dog § 15.

Bestyrelsen er derhos til enhver tid berettiget til at indløse ethvert 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 § 15 nævnte beslægtede eller besvogrede.

Bestyrelsen bestemmer, til hvem grundfondsbeviset skal overgå, og den tidligere ejer er da pligtig om ønskes at meddele transport i løbet af 8 dage fra den dag, han opfordres hertil, idet bestyrelsen er berettiget til at udstede et tilsvarende grundfondsbevis samt ved en bekendtgørelse i to lokale dagblade erklære beviset for mortificeret.

Når bestyrelsen i noget af forannævnte tilfælde imidlertid erklærer, at den ikke ønsker at lade et grundfondsbevis indløse, hvilken erklæring på opfordring hertil skal gives inden 1 måned fra opfordringens dato, er den pligtig at godkende en fra ejeren af et grundfondsbevis foretagen overdragelse af beviset i forbindelse med brugsretten til den bolig, hvortil beviset er knyttet.

Overdragelser og indløsninger af grundfondsbeviser sker med deres pålydende beløb, jfr. herved §§ 13<sup>3</sup>, 18<sup>3</sup> og 20. Dog skal i tilfælde af lejeniveauets fald en generalforsamling med approbation af Københavns almindelige Boligselskab fastsætte en almindelig mindre kursværdi for grundfondsbeviserne, og denne værdi vil da være at lægge til grund. Bevisets indehaver kan derhos fastsætte en mindre overdragelsværdi end den efter det foranstående gældende, jfr. herved § 23.

Indehaverne af grundfondsbeviserne må ikke betinge sig eller modtage noget beløb herudover. 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.

#### § 7.

#### *Mortifikation*

Når et grundfondsbevis angives bortkommet, kan bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

### C. MEDLEMMERNE OG SELSKABSHÆFTELSEN

#### § 8.

#### *Medlemsbetingelser*

Betingelsen for optagelse som medlem er fuldmyndighed og uberygtethed samt at vedkommende er ubemidlet eller dog mindre-bemidlet.

Et medlem skal tegne og indbetale mindst en til sin boligs samlede anskaffelsværdi svarende andel i grundfonden efter bestyrelsens foreløbige skøn, hvilken andel vil være at regulere ved byggeriets endelige opgørelse, og medlemmet skal derhos forpligte sig i henhold til vedtægterne for nærværende selskab og for Københavns almindelige Boligselskab, således som disse selskabers vedtægter nu er og fremtidig lovlig måtte ændres.

Medlemmer af selskabet kan af bestyrelsen optages efter dens skøn og i det antal, som til enhver tid er hensigtsmæssigt til realisation af selskabets formål.

Medlemmernes navne optegnes i en medlemsprotokol.

#### § 9.

#### *Medlemmernes hæftelse*

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

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

## D. BOLIGEN OG BOLIGAFGIFTEN

### § 10.

*Ejerforholdet.  
Byggeriets fremme*

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

Byggeriet, som for hele det købte areals vedkommende fremmes med størst mulig hurtighed og så vidt mulig skal igangsættes i løbet af indeværende år, sker ikke ved de enkelte medlemmers, men ved selskabets foranstaltning. Efter indstilling af og samråd med bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab antager bestyrelsen for nærværende selskab en forretningsfører til under stadigt samarbejde med bestyrelsen for nærværende selskab og for dets regning at forestå indkøb af grund, antagelse af arkitekt og konduktør, 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. Forretningsføreren hverv ophører, når prioriteringen er endt og endelig afregning er afgiven, og hans honorar betales af nærværende selskab.

### § 11.

*Ret til boliger*

De oprindelige indehavere af selskabets fuldt indbetalte grundfondsbeviser, jfr. dog § 6, har ret til bolig i selskabets ejendom svarende til hver enkelts indbetalte sum samt derhos i almindelighed adgang til ved indtrædende ledighed at blive indehaver af en større bolig i samme, for så vidt de vedkommende fyldestgør betingelserne efter § 8.

Derefter har medlemmer af datterselskaber af Københavns almindelige Boligselskab og sparemedlemmer i dette selskab under samme vilkår adgang til at blive indehavere af boliger, for så vidt de fyldestgør betingelserne efter § 8, herunder at de er indehaver af eller tegner en grundfondsandel i nærværende selskab, og for datterselskabernes vedkommende for så vidt de på grund af flytning ophæver deres medlemsstilling i det andet datterselskab.

Fordelingen af boligerne sker ved bestyrelsen efter rimelig hensyntagen til medlemmernes ønsker.

*Indflytning*

Indflytning må ikke finde sted, forinden vedkommende medlem fuldtud har indbetalt eller stillet sikkerhed for det til boligen svarende grundfondsbevis efter § 4.

### § 12.

*Besiddelsesforholdet*

Medlemmerne har, når de er indflyttede i selskabets ejendomme, hermed erhvervet en vedvarende *brugs- og besiddelsesret* til boligerne, så længe de opfylder samtlige deres forpligtelser overfor selskabet, jfr. dog 13<sup>2</sup>.

### § 13.

*Opsigelse*

Medlemmerne kan opsigte brugsretten til deres boliger med et halvt års varsel til fraflytning en ordinær flyttedag.

Fra *selskabets* side kan opsigelse af et medlem kun ske efter en generalforsamlings beslutning og med den i § 31 nævnte kvalificerede majoritet.

Selskabet kan for sit eventuelle krav på boligafgift etc. samt for erstatning i anledning af ikke behørig aflevering af boligen foretage afskrivninger på medlemmets konto og overfor det til boligen knyttede grundfondsbevis.

Udtrædende medlemmer afholder omkostningerne ved ordningen af deres udtræden og et nyt medlems indtræden.

#### § 14.

*Foretagendets samlede anskaffessum*

Når boligerne er fuldførte, beregner bestyrelsen 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.

*De årlige boligafgifter*

På grundlag heraf og under hensyntagen til, hvor stor en del af anskaffessummen medlemmerne selv har afholdt, fastslår bestyrelsen hvert år forud *hver boligs årlige 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 boligafgifter af ejendommens lokaliteter. Hertil kommer, at så længe Københavns almindelige Boligselskab er medlem af Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber eller anden organisation på boligområdet, refunderer nærværende selskab endvidere årligt de på dets part faldende kontingenter hertil.

Den samlede årlige udgiftsandel benævnes boligafgift.

Bestyrelsens beslutninger efter denne paragraf kan forlanges prøvet efter § 45, men skal foreløbig og ufortøvet efterkommes.

#### § 15.

*Overførelse af brugsretten*

Et medlem skal såvel i levende live som ved testamente kunne overføre brugsretten og det hertil svarende grundfondsbevis til sin ægtefælle eller lovlige arvinger indenfor op- og nedstigende linie eller til svigerbørn, for så vidt den eller de vedkommende fyldestgør betingelserne efter § 8 og forpligter sig til som medlem at opfylde alle de et sådant påhvilende forpligtelser.

I andre tilfælde forbeholder bestyrelsen sig at søge brugsretten og i forbindelse hermed det dertil svarende grundfondsbevis overført til en ny bruger efter reglerne i § 6, jfr. dog § 23.

#### § 16.

*Forandring i boliafgiften*

Medens selskabets medlemmer efter § 12 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 bestyrelsens bestemmelse være at fordrø en forhøjet

eller nedsat boligafgift i tilfælde af lejeniveauets almindelige svingning, svarende til denne og iøvrigt efter bestyrelsens nærmere bestemmelse samt med approbation af bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab. En forhøjelse kommer dog ikke til anvendelse overfor de i § 15 nævnte beslægtede og besvoglede ved første overdragelse til dem i levende live eller ved første arvegang.

#### § 17.

##### *Brugskontrakter*

##### *Vedligeholdelse indvendig*

Selskabet opretter behørigte brugskontrakter med husbeboerne. Det skal heri fastsættes, at beboerne selv og på fuldt forsvarlig måde skal besørge almindelig indvendig vedligeholdelse, bl. a. vedligeholdelse også af vinduesruder, vandhaner, lokale 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 vedligeholdt stand.

##### *Udvendig*

Selskabet besørger derimod udvendig vedligeholdelse, derunder nødvendige reparationer og understrykning af tage, klipning af hegn og hække – dog ikke vedligeholdelse af låger og lågestolper –, alt således at ejendommene bevarer deres en gang af arkitekterne fastslåede stil; træer og hegn må ikke bortfjernes uden samtykke af bestyrelsen.

Regler om have og hække og disses vedligeholdelse findes i ordensreglementet, og bestyrelsen er berettiget til at skønne over medlemmernes pligter efter disse bestemmelser.

Medlemmerne er underkastet bestyrelsens afgørelse med hensyn til tidspunktet for og omfanget af deres pligter til vedligeholdelse og skal efterkomme pålæg herom eller finde sig i, at bestyrelsen lader vedligeholdelsen foretage for deres regning, ligesom de er underkastet bestyrelsens skøn ved afleveringen til sin tid, i alle tilfælde dog med adgang til voldgift efter § 45, for så vidt begæring herom fremsættes i løbet af 8 dage fra det tidspunkt, da bestyrelsens afgørelse er meddelt medlemmet.

##### *Hændelig skade*

Hændelige skader, som forårsager indvendige eller udvendige større reparationer, såsom svamp, vandskade, eksplosion o. ling., udbedres af selskabet.

#### § 18.

##### *Udeblivelse med boligafgifter*

Boligafgiften erlægges månedsvis forud den 1ste i hver måned kontant og skadesløst til selskabets dertil befuldmægtige. Skulle et medlem komme mere end 8 dage i restance, erlægges  $\frac{1}{2}$  pct. rente pr. hel eller påbegyndt kalendermåned. Såfremt restancen trods påkrav ikke er betalt senest 14 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen erklære brugsretten for forbrudt og forlange, at boligen uopholdelig fraviges, i hvilket tilfælde brugeren erstatter selskabet den boligafgift, som det måtte miste, dog ikke for længere tid end indtil den flyttedag, til hvilken brugeren kunne have opsagt lejemålet.

##### *Fortabelse af brugsret*

Samme følger indtræder, såfremt medlemmet ikke længere er ejer af det til boligen knyttede grundfondsbevis, eller såfremt det fremlejer en del af boligen uden tilladelse, eller såfremt det i væsentlig



grad overtræder nogen af sine øvrige forpligtelser efter brugskontrakten eller ordensreglementet, dog at i sidste tilfælde den i § 45 nævnte voldgiftsret da – efter at have undersøgt sagen og navnlig om der foreligger undskyldende omstændigheder af særlig vægt – først vil have at afgive en kendelse om, hvorvidt brugsretten er forbrudt.

Når brugsretten er forbrudt, kan selskabet for sit eventuelle krav på boligafgift etc. samt for erstatning i anledning af ikke behørig aflevering af boligen foretage modregning overfor et medlemmet tilhørende grundfondsbevis, hvorhos bestyrelsen kan bestemme, at den medlemmet efter § 24 tillagte ret til godtgørelse bortfalder.

Det er en selvfølge, at når brugsretten er forbrudt, har eventuelle fremlejetagere også deres lejeret forbrudt, uden hensyn til, om bestyrelsen har tilladt fremlejemålet eller ikke, og at fremlejetageren som følge heraf skal fraflytte samtidig med den tidligere boligindehaver.

#### § 19.

#### *Forbud mod visse virksomheder*

Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i ejendommen eller på grundene, med mindre bestyrelsens 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, logihuse, klinik, skole, børnehave, forsamlingslokale og deslige, ej heller til oplagsplads eller anden indretning, herunder værksteder, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue eller volder anden gene for beboerne.

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

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

#### § 20.

#### *Forandring af boliger*

Tilbygninger eller forandringer ved ejendommene samt opførelse af udhuse, skure, lysthuse o. lign. kan kun ske med bestyrelsens samtykke eller ved dens foranstaltning og indenfor rammen af den engang fastslåede arkitektur.

#### *Taksation af værdiforøgelser på bygninger*

Når et medlem med bestyrelsens samtykke har foretaget væsentlig forbedring af eller tilbygning til sin bolig, kan det forlange værdien heraf i handel og vandel takseret af bestyrelsen og eventuelt prøvet efter § 45, forsåvidt begæring herom fremsættes i løbet af 8 dage fra det tidspunkt, da bestyrelsens afgørelse er meddelt medlemmet. Efter at taksationen er godkendt af bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab, bogføres dens værdi, og der meddeles grundfondsbeviset påtegning om, at dettes pålydende er forøget med et tilsvarende beløb. I tilfælde af boligens og bevisets senere overdragelse reduceres beviset med den værdiforringelse, som de nævnte forbedringer eller tilbygninger er undergået, hvilken forringelse takseres som ovenfor nævnt.

§ 21.

*Ubeboede boliger*

Boligerne må, bortset fra sædvanlige ferier og lignende, ikke henstå ubeboede. Når en bolig af en eller anden grund ikke beboes midlertidig eller, for længere tid, anmeldes sådant for selskabet, som tillige erholder leveret en nøgle til boligen.

*Fremleje*

Fremleje fra medlemmernes side må kun ske undtagelsesvis og kun for kortere tidsrum samt kun til personer, der opfylder betingelserne efter § 8. Der udkræves i hvert enkelt tilfælde bestyrelsens samtykke til fremlejemalet, og samtykke gives kun, når lejen er moderat og ikke har til hensigt at skaffe fremlejereren ubillig fortjeneste.

Bestyrelsens afgørelse af fremlejespørgsmålet kan appelleres til den i § 45 nævnte voldgift, for så vidt begæring herom fremsættes i løbet af 8 dage fra det tidspunkt, da bestyrelsens afgørelse er meddelt medlemmet.

§ 22.

*Assurance*

Bestyrelsen drager omsorg for, at samtlige selskabets bygninger er assurerede 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 ombygningen rimelig godtgørelse for boligafgiften i forhold til deres ydelse efter bestyrelsens skøn.

§ 23.

*Udleje*

For så vidt der til ledige brugsrettigheder med dertil knyttede grundfondsbeviser ikke findes lysthavende indenfor selskabet eller Københavns almindelige Boligselskabs medlemskreds, jfr. § 11<sup>2</sup>, til den efter § 6<sup>5</sup> fastsatte værdi – efter forlangende af ejeren af grundfondsbeviset – en mindre værdi, og nye medlemmer ikke melder sig trods offentlig bekendtgørelse, kan boligen af bestyrelsen 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 fremkommer efter at selskabets krav bl. a. efter § 14 er dækket. Er bestyrelsen ikke i stand til at ordne lejeforholdet i løbet af en måned fra det tidspunkt, da lejligheden bliver ledig, kan brugeren selv foretage udleje til en efter § 8 berettiget og til en leje, som bestyrelsen approberer. Lejekontrakten udstedes derefter direkte fra selskabet, som opkræves lejen og deraf oppebærer boligafgiften efter § 14.

E. AMORTISATION AF PRIORITETER OG SELSKABETS OVERSKUD

§ 24.

*Brugerens ret til godtgørelse for prioritetsafdrag*

Medlemmerne erholder godtgørelse for den del af boligafgifterne, som er anvendt til afdrag på selskabets prioriteter og gæld, jfr. § 14, og som ikke i den årlige status er afskrevet som svarende til værdi-

forringelse af selskabets ejendele som følge af konjunkturer og alder.

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 en 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 27-12-1958 kap. II oprettede finansieringsinstituter, 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 § 14.

#### § 25.

*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 dette selskabs virkeområde.

Af selskabets reservefond kan der ikke udbetales udbytte til indehaverne af grundfondsbeviserne.

### F. GENERALFORSAMLINGEN

#### § 26.

*Generalforsamlingens 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 beboer den til beviset knyttede bolig, og for så vidt boligafgiften af denne er betalt inden den i § 18 nævnte frist af 14 dage. Hver indehaver af et grundfondsbevis har 1 stemme uanset grundfondsbevisets størrelse. Bestyrelsen 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 § 15<sup>1</sup> nævnte personer til at møde og afgive stemme for sig.

§ 27.

*Indvarslinger til  
generalforsamlinger*

På den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år i marts måned, skal forelægges:

- a) Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår.
- b) Revideret driftsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse, udvisende selskabets sande stilling efter bestyrelsens bedste skøn, til generalforsamlingens godkendelse.
- c) Fastsættelse af kurs på grundfondsbeviser efter § 6, 2. stk. jfr. § 24.
- d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- e) Valg af 3 suppleanter, som tiltræder bestyrelsen henholdsvis som nr. 1, 2 og 3 efter det antal stemmer, hvormed de er valgt.
- f) Valg af 1 eller 2 regnskabskyndige revisorer, og bestemmelse af honorar, jfr. dog herved § 42<sup>2</sup>.
- g) Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne.

§ 28.

*Ekstraordinær  
generalforsamling*

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden, bestyrelsen for nærværende selskab eller for Københavns almindelige Boligselskab eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal, når 50 medlemmer skriftlig forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlede, indkaldes inden 14 dage efter forlangendets modtagelse.

§ 29.

*Ordinær  
generalforsamling*

Generalforsamlinger, såvel ordinære som ekstraordinære, indkaldes med angivelse af tid og sted af bestyrelsens 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.

Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde dagsorden. Tillæg til dagsordenen kan dog bekendtgøres med 3 dages varsel på en af de i 1ste stykke 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 skriftlig med forslagsstillerens underskrift på selskabets kontor for at blive opført på dagsordenen.

§ 30.

*Afstemninger*

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

Afstemning 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 skriftligt.

*Protokol*

Over generalforsamlingens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af dirigenten og formanden for den ved generalforsamlingens åbning siddende bestyrelse. Protokollen har derefter i enhver

henseende fuld beviskraft med hensyn til det på generalforsamlingen passerede.

#### § 31.

#### *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 bestyrelsen for 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 Indenrigsministeriet.

Forslagene til vedtægtsændringer eller -tilføjelser skal i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab på den i § 29<sup>1</sup> nævnte måde, og ændringsforslag kan på selve mødet kun stilles indenfor de bekendtgjorte forslagsrammer.

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

### G. BESTYRELSEN

#### § 32.

#### *Bestyrelsens medlemmer*

Til selskabets bestyrelse vælger generalforsamlingen 4 medlemmer; dernæst vælger bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab et medlem til at tiltræde bestyrelsen, hvilket medlem tillige har den særlige opgave at føre tilsyn med overholdelsen af vedtægternes bestemmelser. Den således af ialt 5 medlemmer bestående bestyrelse repræsenterer selskabet i alle forhold såvel indadtil overfor medlemmerne som udadtil overfor trediemand.

#### *Forretningsudvalg*

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

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

#### § 33.

#### *Firmategning*

Selskabets firma tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, eller af et medlem af bestyrelsen i forening med forretningsføreren, jfr. § 38.

Ved afhændelse og pantsætning af selskabets faste ejendomme kan firmaet dog kun tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, og sådan afhændelse eller pantsætning må kun finde sted i henhold til en generalforsamlings beslutning og med samtykke af Københavns almindelige Boligselskab.

Bestyrelsen er berettiget til at meddele kollektivt prokura.

#### § 34.

##### *Kompetence*

Bestyrelsen fremlægger for generalforsamlingen forslag vedrørende byggeriet, samlet eller i afdelinger og forestår derefter uden yderligere godkendelse fra generalforsamlingen byggeriet i samarbejde med den i § 10 omhandlede midlertidige forretningsfører.

Overfor selskabet er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter nærværende vedtægter er overdragne den. Den forelægger generalforsamlingen budget for det kommende år, ligesom den træffer bestemmelse om administration af selskabets kontor.

Bestyrelsen påser, at selskabets midler til enhver tid er anbragt på dets navn i solide pengeinstitutioner eller værdipapirer, hvori umyndiges midler kan anbringes.

#### § 35.

##### *Dens beslutninger*

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, 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 bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger om eller stemme i sager, i hvilke han er særlig økonomisk interesseret.

Over bestyrelsens forhandlinger føres en protokol, der underskrives af alle tilstedeværende medlemmer.

#### § 36.

##### *Valg af dens medlemmer*

De af generalforsamlingen valgte 4 medlemmer til bestyrelse vælges for 4 år ad gangen. På hver ordinær generalforsamling afgår 1 medlem; genvalg kan finde sted. Afgangsordenen for den første bestyrelse bestemmes ved lodtrækning, dog at formanden afgår sidst. Senere fratræder hvert år de bestyrelsesmedlemmer, der har fungeret længst.

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

#### § 37.

##### *Suppleanter*

I tilfælde af ekstraordinær afgang blandt de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer tiltræder de efter § 27 e 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

#### § 38.

##### *Forretningsfører*

Til besøgelse af selskabets daglige drift, efter at den i § 10 omhandlede midlertidige forretningsfører, hvis valg, lønvilkår, sikkerhedsstillelse og instruks dog stadfæstes af generalforsamlingen.

§ 39.

Bestyrelsen antager og afskediger, efter indstilling af forretningsføreren, den fornødne faste medhjælp ved selskabets administration.

I. SELSKABETS REGNSKAB

§ 40.

Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 41.

*Regnskab og status*

Regnskab og status, jfr. §§ 24 og 6<sup>2</sup>, skal i nøjagtig specificeret stand samt forsynet med bilag efter bestyrelsens bestemmelse afgives senest hvert års 1. februar gennem bestyrelsen til revisorerne, som derefter skal revidere det færdigt inden 20. februar.

Et eksemplar af det regnskab, der forelægges på generalforsamlingen, leveres på forlangende ethvert medlem på selskabets kontor, såsnart den årlige generalforsamling er indkaldt, jfr. § 29.

§ 42.

*Kontrol og revision*

Ethvert af bestyrelsens medlemmer og enhver af revisorerne skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med selskabets bøger, dets regnskabsvæsen, korrespondance og kassebeholdningens størrelse.

Bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab har ret til at vælge den ene af revisorerne og fastsætte hans honorar. Revisorerne skal kritisk gennemgå regnskabet og overbevise sig om, at værdipapirer og kontante beholdninger er til stede.

§ 43.

*Eftersyn af regnskabet for medlemmerne*

Så snart bestyrelsen har indkaldt til en ordinær generalforsamling, skal selskabets hovedbøger henlægges 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 generalforsamlingens afslutning indsigelse med en kontos udvisende, anses den som godkendt.

Ethvert medlem kan forlange udskrift af sin konto.

§ 44.

*Fremsendelse af regnskabet*

Tre eksemplarer af regnskab, status og beretning sendes umiddel efter generalforsamlingen til Københavns almindelige Boligselskab, som videresender de to eksemplarer til Indenrigsministeriet og Kommunalbestyrelsen.

K. VOLDGIFT

§ 45.

*Voldgift*

I tilfælde af uenighed vedrørende anliggender mellem bestyrelsen og medlemmerne eller mellem medlemmerne indbyrdes om deres forhold til selskabet afgøres sagen – bortset fra tilfælde, hvor gene-

ralforsamlingen eller bestyrelsen 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 bestyrelsen for Københavns almindelige Boligselskab den tredje som opmand. Undlader en part at vælge sin voldgiftsmand inden fristens udløb, udnævnes også denne voldgiftsmand af bestyrelsen for 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 voldgiftssagens parter ikke inden den dem ved voldgiftskendelsen givne frist godvillig retter sig efter kendelsen.

## L. OPLØSNING

### § 46.

#### *Opløsning*

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. § 25.

---



