



INTERESSENTSKABSKONTRAKT FOR BOLIGINTERESSENTSKABET

Udarbejdet i samarbejde med advokaterne Torben Winnerskjold & Jakob Nielsen

Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen

Navn og hjemsted	§ 1. 1.1. Interessentskabets navn er: _____ 1.2. Interessentskabets hjemsted er: _____
Formål	§ 2. 2.1. Interessentskabets formål er at eje og drive ejendommen: matr.nr. _____ beliggende _____
Interessenter	§ 3. 3.1. Enhver kan optages som interessent ved enstemmig beslutning af de øvrige interessenter. Interessenterne skal bebo interessentskabets ejendom, medmindre interessenterne midlertidigt er fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende, jfr. § 10.1.
Indskudskapital	§ 4. 4.1. Indskud for de enkelte lejligheder andrager nedennævnte beløb, som er fastsat ved interessentskabets stiftelse: I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ I/S-andel _____ kr. _____ Samlet indskud andrager kr. _____
Hæftelse og belåning	§ 5. 5.1. De til enhver tid værende interessenter hæfter direkte, personligt og solidarisk for den i interessentskabets ejendom stående kontraktspantegæld, samt for interessentskabets forpligtelser overfor tredjemand i øvrigt. 5.2. En fratrædende interessent eller en interessents bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil en ny interessent har overtaget interessentskabsandelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen. 5.3. Fritagelse for det personlige og solidariske gældsansvar overfor interessentskabets kreditorer, kan kun ske med disses skriftlige samtykke. 5.4. Ændring af § 5 kan kun ske med samtykke fra de realkreditinstitutter og øvrige panthavere, som har pant i ejendommen.

§ 6.	<p>6.1. Interessenterne har andel i interessentskabets formue i forhold til deres indskud.</p> <p>6.2. Andelene i interessentskabets formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Interessentskabsandelene kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt fra nogen anden end interessenten til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Interessentskabs-andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-18.</p> <p>6.3. Der udstedes ikke interessentskabsbeviser.</p>	Formue
§ 7.	<p>7.1. Enhver interessent er pligtig til hver den første i en måned til en af interessentskabet valgt administrationskonto i et pengeinstitut at indbetale 1/12 af sin andel af boligafgiften i henhold til det budget, som interessentskabet har udarbejdet og vedtaget.</p> <p>7.2. Boligafgiften fordeles i henhold til interessenternes indskud.</p> <p>7.3. Har en interessent ikke foretaget pligtig indbetaling til kontoen senest den tredje hverdag i måneden, afsender interessentskabet skriftligt påkrav til den pågældende med anmodning om at foretage den manglende indbetaling inden 8 dage efter, at påkravet er kommet frem til vedkommende.</p> <p>7.4. Såfremt der ikke indbetales efter påkravsfristens udløb, er interessentskabet berettiget til at ekskludere den pågældende interessent af interessentskabet.</p>	Boligafgift
§ 8.	<p>8.1. En interessent er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse samt nødvendig fornyelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En interessents vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.</p> <p>8.2. Al anden vedligeholdelse foretages af interessentskabet for fælles regning.</p> <p>8.3. En interessent har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter vedtagelse under interessentskabsmøder er pålagt de enkelte interessenter.</p> <p>8.4. Såfremt en interessent groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan interessentskabet kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan interessenten ekskluderes af interessentskabet og brugsretten bringes til ophør med 1 måneds varsel, jfr. § 18.1.B.</p>	Vedligeholdelse

Forandringer	<p>§ 9.</p> <p>9.1. En interessent er ikke berettiget til at foretage forandringer i boligen, medmindre forandringen er godkendt af interessentskabet på et interessentskabsmøde, inden den bringes til udførelse. Interessentskabet kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt interessentskabet skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller den vil kunne stride mod andre interessenters interesser.</p> <p>9.2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.</p> <p>9.3. Interessentskabet er ikke ansvarlig for forandringernes forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for forretningsføreren, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningstilladelse forevises.</p>
Fremleje	<p>§ 10.</p> <p>10.1. Interessenterne har ret til at fremleje hele lejligheden i en tidsbegrænset periode på i alt 2 år, når fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende. Fremlejetageren og den tidsbestemte fremlejekontrakt skal godkendes af interessentskabet.</p> <p>10.2. Mindst halvdelen af interessentskabslejlighederne skal dog altid bebos af interessenterne.</p> <p>10.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af interessentskabet på de af interessentskabet fastsatte betingelser.</p>
Husorden	<p>§ 11.</p> <p>11.1. Interessentskabet kan til enhver tid bindende for alle interessenter fastsætte regler for fællesarbejde, husorden, husdyrhold m.v.</p>
Overdragelse	<p>§ 12.</p> <p>12.1. Ønsker en interessent at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin interessentskabsandel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. De øvrige interessenter skal godkende den nye interessent, men nægtes godkendelse, skal der gives skriftlig begrundelse herfor.</p> <p>12.2. Overdrageren skal overfor forretningsføreren dokumentere, at der registreres ejerskifte for de kreditorer, der har pant i ejendommen.</p> <p>12.3. Interessentskabet kan forlange, at overdragelsesaftaler udfærdiges på standarddokumenter.</p>
Prisfastsættelse og afregning	<p>§ 13.</p> <p>13.1. Prisen for interessentskabsandelen opgøres af den fraflyttende interessent selv, idet prisen for interessentskabsandelen dog ikke væsentlig må overstige lejlighedens værdi, jfr. Ejerlejlighedslovens § 16 A.</p>

- 13.2. Overdragelsessummen indbetales kontant til interessentskabet, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende interessent.
- 13.3. Interessentskabet er berettiget til at kræve, at den fraflyttende og / eller den indtrædende interessent betaler gældsovertagelsesomkostninger, samt et gebyr til hel eller delvis dækning af udgifter der påføres interessentskabet i forbindelse med overdragelsen, herunder et rimeligt vederlag for interessentskabets og/eller administrators ekstraarbejde ved overdragelsen.
- 13.4. Interessentskabet er ved afregning overfor den fraflyttende interessent berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.
- § 14.
- 14.1. Når en interessent overdrager sin andel i interessentskabet, skal overdrageren inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af interessentskabskontrakten samt seneste årsregnskab og budget. Endvidere skal overdrageren særskilt give erhververen oplysning om, at udtræden af interessentskabet alene kan ske ved overdragelse, og at overdragelsen kræver godkendelse af de øvrige interessenter samt interessentskabets kreditorer.
- 14.2. Overdrageren skal endvidere gøre erhververen skriftlig opmærksom på indholdet af Andelsboligforeningslovens § 14 A og C, § 15 stk. 2 og § 16 stk. 1 og 2.
- § 15.
- 15.1. I tilfælde af en interessents død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle, registreret partner eller samlever være berettiget til at fortsætte medlemsskabet og beboelse af boligen, jfr. § 3.1.
- 15.2. Ved arveudlæg efter § 15.1. finder § 12 tilsvarende anvendelse.
- § 16.
- 16.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 16.2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage interessentskabsandel og bolig, har haft fælles husstand med interessenten i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 16.3. En ny interessent skal godkendes af de øvrige interessenter, jfr. § 3.1.

Oplysningspligt

Dødsfald

Samlivsophævelse

Udtræden	<p>§ 17.</p> <p>17.1. En interessent kan ikke opsige sit medlemskab af interessentskabet og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne om overdragelse af interessentskabsandele.</p>
Eksklusion	<p>§ 18.</p> <p>18.1. I følgende tilfælde kan en interessent ekskluderes af interessentskabet og brugsretten bringes til ophør af interessentskabet:</p> <p style="margin-left: 20px;">A. Såfremt en interessent trods påkrav ikke betaler eventuelt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.</p> <p style="margin-left: 20px;">B. Såfremt en interessent groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 8.4., eller uden tilladelse fra et interessentskabsmøde foretager forandringer, jfr. § 9.1.</p> <p style="margin-left: 20px;">C. Såfremt en interessent optræder til alvorlig skade, ulempe eller handler illoyalt overfor interessentskabets virksomhed eller andre interessenter.</p> <p style="margin-left: 20px;">D. Såfremt en interessent gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.</p> <p>18.2. Efter eksklusion bestemmer interessentskabet, hvem der skal overtage interessentskabsandel og bolig.</p> <p>18.3. Efter eksklusion har den ekskluderede ingen stemmeret.</p>
Interessentskabsmøder	<p>§ 19.</p> <p>19.1. Så ofte forholdene kræver det, afholdes interessentskabsmøder til afgørelse af interessentskabets forhold. Der afholdes mindst 2 årlige interessentskabsmøder. Interessentskabsmøderne indkaldes af forretningsføreren med 8 dages varsel med angivelse af dagsorden.</p> <p>19.2. Interessenterne træffer alle beslutninger om interessentskabets sædvanlige forhold og daglige drift ved simpelt flertal.</p> <p>19.3. Alle beslutninger vedrørende optagelse af nye interessenter, eksklusion, pantsætning af interessentskabets ejendom samt salg af denne træffes ved enstemmighed.</p> <p>19.4. Beslutninger, der vedrører forholdet mellem en enkelt interessent og interessentskabet, kræver enstemmighed mellem samtlig de resterende interessenter.</p> <p>19.5. Under interessentskabets møder kan der gives fuldmagt til en anden interessent eller et myndigt husstandsmedlem.</p> <p>19.6. Hver interessentskabsandel berettiger til én stemme.</p>

§ 20.	Protokol
20.1. Over møderne føres en protokol, som nøjagtigt skal angive tid og sted for interessentskabets møder, hvilke punkter der er til forhandling og hvilke beslutninger der træffes.	
20.2. Endvidere skal det af protokollen fremgå, hvem der er interessenter, med hvilken andel og med hvilken indskudskapital, samt på hvilke vilkår interessenterne er indtrådt eller udtrådt. Indtræden samt udtræden bekræftes skriftligt i protokollen.	
20.3. Endelig skal protokollen indeholde oplysning om beregningen af boligafgiftens størrelse og interessentskabsandelens fordeling og den dermed forbundne fordeling af boligafgift.	
§ 21.	Forretningsfører
21.1. Interessentskabet vælger en forretningsfører, der varetager den daglige drift af interessentskabets anliggender. Valget sker for 1 år, og genvalg kan finde sted.	
§ 22.	Tegningsret
22.1. Interessentskabet tegnes af forretningsføreren i forening med en af de øvrige interessenter. Ved køb, afhændelse eller pantsætning af interessentskabets ejendom, tegnes interessentskabet af samtlige interessenter.	
§ 23.	Årsrapport
23.1. Interessentskabets regnskabsår er kalenderåret. Interessentskabet fører et nøjagtigt og fuldstændigt bogholderi.	
23.2. Årsrapporten skal indeholde såvel resultatopgørelse som balance. Såfremt det begæres af én interessent skal årsrapporten udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor.	
§ 24.	Opløsning
24.1. Opløsning ved likvidation foretages af en advokat, der vælges af interessenterne på et interessentskabsmøde.	
24.2. Efter vedtagelse af likvidation af interessentskabet, kan udtræden af interessentskabet ikke finde sted.	
24.3. Det påhviler likvidator at sælge ejendommen bedst muligt.	
24.4. Efter realisation af interessentskabets aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue/gæld mellem interessenterne på likvidationstidspunktet i forhold til størrelsen af interessentskabsandelene.	
§ 25.	Kontraksændringer
25.1. Enhver ændring af interessentskabskontrakten, beslutning om forhøjelse eller nedsættelse af den af interessenterne præsterede indskudskapital, samt opløsning af interessentskabet, kræver enstemmig vedtagelse af samtlige interessenter.	

Således vedtaget på interessentskabsmøde den _____

SABISAF'S HOTLINE: 41 17 57 11

S A B I S A F
•