

54211

Matr.nre. 1950 og 2156
Udenbys Klædebo Kvarter

Anmelder:
Advokat John Lademann
Kronprinsessegade 32
1306 København K
Tlf. 33145100

Beliggende:
Odensegade 17 og Faksegade 13
2100 København Ø

STEMPELMÆRKE

1 10000

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

X 922753

10 3 1957 00 580.00 451

V E D T Æ G T E R

F O R

E J E R L E J L I G H E D S F O R E N I N G E N

O D E N S E G A D E 17 / F A K S E G A D E 13

Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen

Odensegade 17/Faksegade 13

§ 1

Navn og Hjemsted

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Odensegade 17/ Faksegade 13". Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål

Foreningens formål er at administrere ejendommene matr. nr. 1950 og 2156 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Odensegade 17 og Faksegade 13, og at varetage medlemmernes fællesinteresser; herunder varmforsyning, forhandling med offentlige myndigheder, sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommene, og at ejendommenes vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.

§ 3

Foreningens medlemmer

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af lejligheder i nævnte ejendomme.

Medlemsskab er pligtmæssigt og træder i kraft den dag, den pågældende ejers skøde (uanset om det er betinget) anmeldes til tinglysning.

Den tidligere ejers medlemsskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og den nye ejer har tilstillet ejerforeningens bestyrelse allonge og håndpantsetningserklæring vedrørende det til ejerforeningen pantsatte ejerpantebrev. For alle udgifter indtil denne dato hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk over for foreningen.

Meddelelse om ejerlejlighedernes overdragelse skal senest 3 uger efter handlens indgåelse fremsendes til ejerforeningens bestyrelse.

§ 4

Fordelingstal

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i følgende fordelingstal (sat i forhold til 235) :

ad. matr. nr. 2156

<u>nr.</u>	<u>beliggenhed</u>	<u>areal excl. fællesareal</u>	<u>fordelingstal</u>
1.	Odensegade 17 st. tv. og kld.lokale	193	10
2.	- st. th. og kld.lokale	234	11
3.	- 1. tv.	149	11
4.	- 1. th.	124	10
5.	- 2. tv.	149	11
6.	- 2. th.	124	10
7.	- 3. tv.	149	11
8.	- 3. th.	124	10
9.	- 4. tv.	149	11
10.	- 4. th.	124	10
11.	- 5. tv.	125	15
19.	- 5. th.	116	15

ad. matr. nr. 1950

<u>nr.</u>	<u>beliggenhed</u>	<u>areal excl. fællesareal</u>	<u>fordelingstal</u>
1.	Faksegade 13 st. tv.	86	7
2.	- butik og beboelse i stuen	144	9
3.	- 1. tv.	86	7
4.	- 1. th.	116	9
5.	- 2. tv.	86	7
6.	- 2. th.	116	9
7.	- 3. tv.	86	7
8.	- 3. th.	116	9
9.	- 4. tv.	86	7
10.	- 4. th.	116	9
11.	- 5. tv.	81	10
15.	- 5. th.	92	10

Pulterrum og kælderrum er fællesareal; de er stillet til den enkelte lejligheds disposition og kan kun fratages denne med lejlighedsindehaverens samtykke. Bestyrelsen fører fortegnelse over hvilke lejligheder der kan disponere over de enkelte pulter- og kælderrum.

§ 5

Medlemmernes bidrag

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne et periodisk bidrag i forhold til de nævnte fordelings-tal.

Bidragets størrelse fastsættes af foreningens bestyrelse på grundlag af et af denne hvert år udarbejdet driftsbudget. Bestyrelsens bestemmelser om bidragenes fastlæggelse skal godkendes af generalforsamlingen.

I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve et ekstraordinært bidrag.

Det ordinære bidrag erlægges månedligt, kvartalsvist eller halvårligt forud efter bestyrelsens bestemmelser.

Ved for sen indbetaling af fællesudgifter og a conto varmebidrag kan bestyrelsen pålægge medlemmet et gebyr samt opkræve morarenter.

§ 6

Medlemmernes hæftelse

Foreningens formue hæfter for foreningens forpligtelser.

Søgsmål vedrørende foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. skal således rettes mod ejerforeningen.

Foreningens medlemmer hæfter dog subsidiært personligt for foreningens forpligtelser. I det omfang det efter dansk rets regler er muligt - hæfter de dog kun pro rata, i forhold til lejlighedernes fordelingstal.

Til sikkerhed for medlemmernes bidrag og i øvrigt ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder krav i forbindelse med et medlems misligholdelse (jvf. § 8), skal ethvert medlem udstede et ejerpantebrev med pant i lejligheden til ejerlejlighedsforeningen. Ejerpantebrevet skal have en størrelse af mindst kr. 10.000,-. Generalforsamlingen kan beslutte forhøjelse af dette beløb.

Ejerpantebrevet henlægges i ejerforeningen som håndpant. Ejerpantebrevet respekterer, i det omfang långiver i forbindelse med långivningen forlanger det, uden særskilt påtegning til enhver tid størst mulig lån af kreditforenings-, hypotekforenings- og reallåne-

fondsmidler til forhøjet rente og med statusmæssige forpligtelser.

§ 7

Udvendig og indvendig vedligeholdelse

Foreningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse, dog påhviler det de enkelte ejere at foretage vedligeholdelse og udskiftning af vinduesrammer, -karme og -glas.

Foreningen sørger endvidere for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes radiatorer samt forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Ejerne skal tillade adgang til at foretage reparationer og eftersyn af installationer på forsyningsledninger i lejligheden til gas, vand, afløb samt el.

De enkelte ejere foretager indvendig vedligeholdelse.

Det bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering og maling, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, haner, ventiler m.v. der er inden for lejlighedens vægge.

§ 8

Manglende vedligeholdelse

Hvis en lejlighed groft forsømmes, og forsømmelsen af bestyrelsen bedømmes til at være til gene for øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve, at ejeren sørger for fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en af bestyrelsen fastsat frist.

Efterkommes kravet ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pantet, jævnfør § 6.

§ 9

Lejlighedernes benyttelse etc.

Ejeren og de personer, der har ophold i dennes lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler.

Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller yderside af entre-, køkkendøres og vinduers træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Tvivilsspørgsmål afgøres af bestyrelsen.

§ 10

Misligholdelse

Såfremt et medlem ikke betaler de i § 5 omtalte bidrag eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af at lejligheden er udlejet : lejereren - uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

Efterkommes påbudet om fraflytning ikke, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning, eller ved anlæggelse af retssag ved den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

§ 11

Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 15. juni.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal ske skriftlig med mindst 21 dages varsel.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske skriftlig med mindst 14 dages varsel.

Over det på en generalforsamling behandlede føres en protokol, som underskrives af dirigenten og formanden. Protokollen skal indeholde den fulde ordlyd af vedtagne forslag samt resultat af foretagne afstemninger.

Kopi af protokol udsendes til foreningens medlemmer senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 12

Adgang og stemmeregler

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og revisor.

Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstal-

let angiver hvert enkelt medlems antal stemmer.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt såvel til et andet medlem af foreningen, som til et myndigt ikke medlem, der da i kraft af skriftlig fuldmagt har adgang til generalforsamlingen.

Ejere af flere lejligheder, der ikke bebos af ejeren selv, har dog alene stemmeret i anliggender vedrørende vedtægtsændringer, ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, hvorved forstås arbejder, hvor udgifterne i et regnskabsår overstiger kr. 50.000 af årets budget, samt forbedringsarbejder af samme størrelsesorden.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.

Forslag om vedtægtsændringer kan dog kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af alle stemmer er repræsenteret og da med mindst to trediedeles flertal. Er det fornødne antal stemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, skal der med 14 dages varsel indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest seks uger efter den første generalforsamling. På denne kan de forslag, som har været behandlet på første generalforsamling, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, vedtages med to trediedeles flertal

Forslag til ændring af fordelingstal, afståelse af fællesareal eller foreningens opløsning kan kun vedtages med tilslutning fra samtlige medlemmer.

§ 13

Dagsorden

Den ordinære generalforsamling skal have følgende dagsorden :

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning over det forløbne år
4. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse
5. Fremlæggelse af driftsbudget til godkendelse
6. Eventuelle forslag
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

§ 14

Forslag

Forslag som ønskes behandlet på en generalforsamling indgives skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

De indkomne forslag skal udsendes til medlemmerne

senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§ 15

Bestyrelse

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer der alle skal have bopæl i ejendommen. Valgbare er foreningens medlemmer og disses samboere. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. lejlighed.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3 medlemmer, skal bestyrelsen inden 14 dage herefter indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. På denne sker supplerende valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen vælger af sin midte sin formand og fastlægger retningslinier for udførelsen af sine hverv.

§ 16

Bestyrelsens anliggender

Bestyrelsen forestår ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Honorar herfor forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Bestyrelsen er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Bestyrelsen er berettiget til efter minimum 8 dages varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder og kan på tilsvarende måde skaffe sig adgang for reparationer og eftersyn af installationer, jævnfør § 7.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab. Bestyrelsen kan efter vedtagelse på en generalforsamling ansætte en administrator og fastsætte regler for dennes arbejde.

§ 17

Bestyrelsens beslutninger

Bestyrelsen holder møde, når et bestyrelsesmedlem kræver det. Mødet afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflertal, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslag-givende.

Over bestyrelsens møder føres en protokol, som godkendes af de tilstedeværende medlemmer.

Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 18

Regnskab og revision

Regnskabsåret er 1/1 - 31/12 og budgetåret er 1/7 - 30/6.

Generalforsamlingen vælger en registreret eller en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning skal sammen med driftsbudget for næste budgetperiode udsendes til medlemmerne senest 8 dage inden den ordinære generalforsamling.

§ 19

Anke

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem bringes for en generalforsamling. Anken har ikke opsættende virkning.

§ 20

Tinglysning

Nærværende vedtægter begæres lyst servitutstiftende på ejendommene matr. nr. 1950 og 2156 Udenbys Klædebo Kvarter.

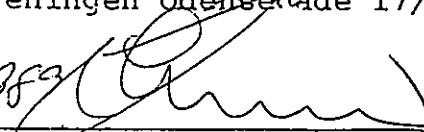
Vedtægterne respekterer de pr. 25.05.1989 lyste byrder og servitutter i ejerlejlighederne af matr. nr. 1950 og 2156 Udenbys Klædebo Kvarter.

Samtidigt hermed begæres tidligere vedtægter for ejerforeningen, tinglyst den 12. februar 1981 og senere, aflyst af tingbogen. Denne aflysning betinges af den i nærværende § begærede tinglysning af nærværende vedtægter.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. maj 1989 og ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 1989.

For bestyrelsen i

Ejerlejlighedsforeningen Odensevej 17/Faksegade 13

18/6-1989 

i h.t. fuldmagt, John Lademann