

Afg 700

A: 598 15

Matr.nr. 364 Nørrevold Kvarter
Beliggende Øster Søgade 30
1357 København K.

Anmelder:

QVORTRUP
ADMINISTRATION
SØRILDAM DOSSERING 43
2200 KØBENHAVN N
TELEFON 31 35 43 00

V E D T Æ G T E R

FOR

EJERFORENINGEN ØSTER SØGADE 30

Foreningen er oprettet i medfør af lov om ejerlejligheder, og består af 13 lejligheder under matr.nr. 364 Nørrevold Kvarter. Medlemsskabet er pligtmæssig for ejere af ejerlejligheder i ejendommen, og pligten til medlemsskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde er anmeldt til tinglysning.

A. FORENINGENS NAVN OG HJEMSTED.

Foreningens navn er Ejerforeningen Øster Søgade 30. Dens hjemsted er Københavns Kommune.

B. NORMAL VEDTÆGT.

For foreningens virksomhed gælder fortsat Boligministeriets normalvedtægt, i det omfang den ikke fraviger nedenstående.

GENERALFORSAMLING.

§ 1.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberetigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt, idet fuldmagt også kan gives til et myndigt ikke medlem.

§ 2.

Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Fremlæggelse af forslag til eventuel budgetrevision for det løbende regnskabsår og eventuelt fremlæggelse af budget for det følgende regnskabsår.
3. Forslag.
4. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 1. april.

Senest forudgående 15. marts skal medlemmerne erindres om denne frist ved opslag i ejendommens trappegange.

§ 5.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

BESTYRELSEN.

§ 6.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Desuden vælges 1-2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er foreningens medlemmer, disses ægtefæller eller samleverere.

Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelse af sit hverv.

§ 7.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift.

§ 8.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af formanden og mindst et bestyrelsesmedlem.

TEGNINGSRET.

§ 9.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

REVISION.

§ 10.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor kan fordre enhver oplysning, han finder har betydning for udførelse af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

ÅRSREGNSKAB.

§ 11.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 12.

Udgifter til ejerforeningens fælles vedligeholdelse betales af ejerforeningen. Fælles vedligeholdelse omfatter udvendigt murværk, hoveddøre, trappeopgange, porttelefonanlæg samt udvendig maling af hoveddøre og vinduer, vedligeholdelse af alle fællesarealer og fællesanlæg iøvrigt, herunder eventuelt varme- og varmtvandsanlæg, fælles forsyninger, faldstammer, aftrækskanaler, hoved el-ledninger, fællesantenneanlæg og lignende.

Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af beskadigelse på grund af vand eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren ikke har noget ansvar, og udgiften ikke godtgøres ejerforeningen af forsikringsselskabet, skal udgiften afholdes af foreningen.

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af administrator anviste håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer eller lignende.

Ejeren må ikke foretage udvendig maling af træ eller murværk uden efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen og i overensstemmelse med dennes direktiver.

§ 13.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Denne vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden lignende vedligeholdelse, som fornyelse af gulve, træværk, murværk, indvendige elektriske installationer, vandhaner, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne og lignende samt radiatorer og radiatorventiler.

Såfremt ejeren groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og forsømmelsen er til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve de nødvendige arbejder udført indenfor en bestemt frist.

I tilfælde af at bestyrelsens krav ikke efterkommes, vil bestyrelsen kunne lade arbejdet udføre for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant i den pågældende lejlighed.

§ 14.

Udlejning af enkelte værelser er tilladt, men det er ikke tilladt at udleje værelser, således at der i lejligheden kommer til at bo flere personer, end der er værelser i den, eller såfremt der udlejes flere værelser til flere lejere, således at lejligheden får karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i forhold til lejeloven, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

Ingen lejeaftale kan oprettes, uden at lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort pantnaver herunder ejerforeningen. Ejerne skal på opfordring af bestyrelsen dokumentere overfor bestyrelsen, at lejereren har påtaget sig en sådan forpligtelse.

Ejeren må ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, dog kun såfremt dette ikke er til gene for medejerne. Eventuelle nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. Samtykket kan nægtes, såfremt de gennemførte ændringer skaber klare gener for den pågældende ejerlejlighedsejer.

I tilfælde af ombygning og lignende er ejeren forpligtet til at sørge for at opnå bygningsmyndighedernes tilladelse, såfremt en sådan må være påkrævet, og underrette bestyrelsen gennem administrator om planerne samt fremsende kopi af byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse med tegning til ham.

Ejeren er ansvarlig for, at eventuelle ændringer i installationen m.v. ikke kræver udvidelse af de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer bortset fra sædvanlig husbehov.

§ 15.

Bestyrelsen kan udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen eller et af dennes medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham - eller hans eventuelle lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om det var ejeren selv.

Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom har alene foreningens bestyrelse.

§ 16.

I tilfælde af at en ejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af opfyldelse af de ham påhvilende økonomiske forpligtelser overfor foreningen, ved ikke at efterkomme bestyrelsens eller generalforsamlingens lovlige påbud, eller ved gentagen krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende ejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den første i en måned.

Såfremt den pågældende ejer ikke kan acceptere bestyrelsens påbud, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvor spørgsmålet om påbudets opretholdelse skal drøftes.

Såfremt generalforsamlingen med simpelt flertal stadfæster bestyrelsens påbud, kan afgørelsen forelægges domstolene i overensstemmelse med § 18.

§ 17.

Til sikkerhed for ejers forpligtelser overfor ejerforeningen udsteder ejeren et ejerpantebrev, hvilket ejerpantebrev skal håndpantesættes til ejerforeningen.

Ejerpantebrevets størrelse bestemmes af generalforsamlingen.

Ejerforeningens håndpanteret omfatter foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende lejlighed.

E Hønskjold

VÆRNETING OG TINGLYSNING.

§ 18.

Samtlige tvister mellem ejere indbyrdes eller ejere og ejerforeningen vedrørende lejlighedernes og fællesarealets benyttelse, berigtigelsen af bestyrelsens og generalforsamlingens påbud, omfanget af gener m.v., lovligheden af en generalforsamlingsbeslutning m.v. skal afgøres af Byretten i København med sædvanlig ankemulighed til Østre Landsret.

§ 19.

Nærværende dokument begæres lyst som servitut forud for al pantegæld på ejerlejlighederne 1 - 13 under matr.nr. 364 Nørrevold kvarter.

København, den 14. august 1993

I bestyrelsen:

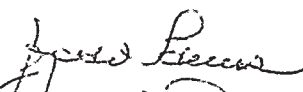
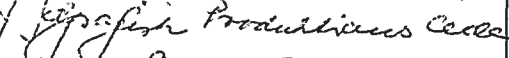

Helena Brückner (formand)



Klaus Gylvar

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: Claus Foss Hansen
Stilling: studerende
Bopæl: Øster Søgade 30, st.th.
1357 København K.

Navn:  (Jytte Sørensens)
Stilling:  Jette Sørensens
Bopæl:  Øster Søgade 30
1357 København K.

Lyst 26/8-1993
Nr. 52449
Københavns Byret

Anmærkning:

1-44 Der mangler tinglyst respektpåtegning på ~~4~~ pantebreve.
E. Hougaard