

Ejd. matr. nr. 5927 Udenbys Klædebo
Kvarter.
Gormsgade 6-8 og 10.

Anmelder:

J. Valentin, lrs.

Trommesalen 7

1614 Kbh.V.

V E D T Æ G T E R

F O R

"Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10."

ooOoo

Navn og hjemsted:

§ 1.

Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10", og foreningen har sit hjemsted Gormsgade 6-8 og 10, København Ø.

Foreningens formål:

§ 2.

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 87 lejligheder, af matr. nr. 5927 Udenbys Klædebo Kvarter, har til formål at varetage de anliggender - såvel enkelte som fælles - der er knyttet til at være ejer af en lejlighed etc.

Der er pligt til at være medlem, og medlemspligten indtræder, når slutseddelen er underskrevet. Samtidig hermed indtræder køber i sælgers rettigheder, herunder stemmeret i foreningen. Sælgers rettigheder ophører samtidig, men hans forpligtelser ophører først, når endeligt skøde til køber er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Generalforsamling:

§ 3.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har opsættende virkning for den truffne afgørelse.

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 i denne vedtægt kræves dog, at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst $\frac{2}{3}$ af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 4.

Den årlige generalforsamling afholdes i marts/april måned. Revideret årsregnskab, revideret varmeregnsskab for sidst afsluttede fyringssæson samt kommende års budgetforslag skal forelægges bestyrelsen senest en uge inden generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

- 1) Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab og varmeregnsskab til godkendelse.
- 2) Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betaling.
- 3) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 4) Valg af 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 fordelingstal eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 5.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages skriftligt varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. 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.

§ 6.

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

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.

§ 7.

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:

§ 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer og desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og myndige livsarvinger.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

§ 9.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt

valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 10.

Bestyrelsen ansætter en advokat som administrator for ejerforeningen, og der oprettes med denne en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.

Bestyrelsen ansætter endvidere en varmemester, hvis funktioner koordineres af administrator. Varmemesteren skal bebo ejendommens funktionærboelig, der med størst mulige offentlige lån og restbeløbet i sælgerpantebrev(e) er overdraget ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med revisor og/eller administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold; et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 uge efter begæringens fremsættelse og indenfor normal kontortid.

Administrator kan efter opfordring deltage i bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmødet indkaldes af formanden - eller i hans forfald - af næstformanden så ofte anledning foreligger og i alle tilfælde, hvis to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens - eller i hans forfald - næstformandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Tegningsregler:

§ 11.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne i forening.

Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender.

Administration:

§ 12.

Den af foreningen ansatte administrator udarbejder et driftsbudget over foreningens fælles udgifter, og dette driftsbudget forelægges ved den årlige generalforsamling i revideret form.

På denne generalforsamling fastsættes det beløb, der påhviler lejlighederne indehavere at betale til dækning af fællesudgifterne. Disse beløb opkræves månedsvis eller kvartalsvis forud efter den enkelte ejers ønske.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter skal bestyrelsen være bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Det ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10% af det på generalforsamlingen fastsatte årlige bidrag.

Revision:

§ 13.

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvaig kan finde sted. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator i overensstemmelse med de for advokater gældende regler for klientkontomidler.

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

Årsregnskab:

§ 14.

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

Sikkerhedsstillelse:

§ 15.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende - undtagen den oprindelige ejer af ejendommen - til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevets størrelse skal dog svare til mindst eet års ydelse, og ejerpantebrevet håndpant sættes hos ejerforeningen eller dennes bank.

Ejerpantebrevet kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af lejligheden, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens skøn stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.

Ejendommens oprindelige ejere betaler ikke nogen ydelse til foreningen, men forpligter sig til at lade ejendommens administration forestå af landsretssagførerne K. D. Nyegaard og J. Valentin, Trommesalen 7, 1614 København V., således at lejeindtagten for de ikke solgte lejligheder indbetales til landsretssagførerne K.D. Nyegaard og J. Valentin, der af lejeindtagten er berettiget til at betale nødvendige udgifter i forbindelse med ejendommens samlede drift og vedligeholdelse.

Vedligeholdelse:

§ 16.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Forsømmer en ejer sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg indenfor en frist af to måneder.

Vedligeholdelse af ejendommen i øvrigt sker med de i lejeloven til en ejendoms vedligeholdelse fastsatte beløb. Overskrides disse beløb på grund af udgifter, der ikke er tvungende nødvendige, skal, så længe ejendommens oprindelige ejere endnu måtte eje lejligheder i ejendommen, disses

godkendelse foreligge.

Beløb, der ved årsregnskabet afslutning ikke måtte være anvendt til opfyldelse af ejendommens udvendige vedligeholdelse, overføres til næste års regnskab.

Husorden:

§ 17.

Bestyrelsen skal i forbindelse med administrator udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant milieu, 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 eet 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.

Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

§ 18.

Som første administrator ansættes advokaterne K. D. Nyegaard og J. Valentin, Trommesalen 7, 1614 København V., eller den/dem de måtte sætte i deres sted. Denne bestemmelse kan - uanset bestemmelsen i § 3 om vedtægtsændring - ikke slettes eller ændres uden samtykke fra ejendommens nuværende ejere, så længe disse ejere ikke har solgt 90% af ejerlejlighederne, beregnet efter fordelingstal.

Parkeringsplads, fællesgård- og haveanlæg:

§ 19

Ejerforeningen er forpligtet til fru Marie Petersen, snedkermester Oluf Nielsen og landsretssagfører K.D. Nyegaard, c/o advokaterne, Trommesalen 7, 1614 København V., eller den/dem, til hvem disse måtte overdrage den pågældende rettighed, at betale en månedlig afgift på kr. 50,- pr. parkeringsplads i det underjordiske garagekompleks, der ejes af ejerne i matr. nr. 5927, Udenbys Klædebo kvarter, og ejerne af matr. nr. 5949, Udenbys Klædebo kvarter, i forening, og hvoraf Ejerforeningen råder over 37 parkeringspladser. Ejerforeningen sørger selv for udlejningen af disse parkeringspladser, ligesom der i driftsbudgettet skal optages til strækkelige beløb til betaling af såvel fællesudgifter til parkeringskælderens vedligeholdelse som til udgifter til fælles gård- og haveanlæg med ejendommen matr. nr. 5949, der ejes af foreningen Socialt Boligbyggeri. De her nævnte fællesudgifter deles lige mellem de 2 ejendomme. Administration og vedligeholdelse af garagekælder og gårdareal varetages efter aftale af Foreningen Socialt Boligbyggeri, og udgifterne deles mellem de 2 ejendomme.

Parkeringsafgiften, der således ialt udgør 37 x kr. 50,- pr. måned, betales først fra den 1. januar 1975 og optages altså først i regnskabet for fællesudgifter fra nævnte dato.

Fra og med den 1. januar 1980 forhøjes afgiften til kr. 75,- pr. måned pr. parkeringsplads, og fra den 1. januar 1985 betales der en månedlig afgift på kr. 100,-.

Bestemmelsen i nærværende § kan - uanset bestemmelsen i § 3 om vedtægtsændring - ikke slettes eller ændres uden samtykke fra fru Marie Petersen, snedkermester Oluf Petersen og landsretssagfører K. D. Nyegaard eller den/dem til enhver tid, berettiget i deres sted.

ooOoo

Nærværende vedtægter, der respekterer størst mulige lån af kredit- og hypotekforeningsmidler og realfondmidler, vil være at tinglyse på ejerlejlighederne 1 - 87 incl. af matr. nr. 5927, Udenbys Klædebo kvarter, København.

Påtaleberettiget efter servitutten er Ejerforeningen samt de ejere, ejendommen havde, umiddelbart før opdelingen i ejerlejligheder fandt sted, så længe disse endnu er ejere af lejligheder i ejendommen, jfr. dog § 19.