

D. 28^{te}

799.00
1400

400.522/fd/aan

Matr.nr.: 3167 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejerl. nr. 1-151
Beliggende: Lyngbyvej 32 A - F
2100 København Ø

Anmelder:

FD/AAW/400.522

Dragsted Schlüter Aros

advokatfirma

Frue Kirkeplads 4 · 8000 Århus C
Tlf. 89 31 00 00 · Fax 89 31 01 01



VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen Lyngbyvej 32 A - F



1.0 Navn

1.1 Foreningens navn er Lyngbyvej 32 A - F, beliggende Lyngbyvej 32 A, 32 B, 32 C, 32 D, 32 E og 32 F og Sejrøgade 4, 2100 København Ø.

2.0 Hjemsted og værneting

2.1 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

2.2 Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

3.0 Formål

3.1 Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 3167 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Lyngbyvej 32 A - F og Sejrøgade 4, 2100 København Ø, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

3.2.1 Foreningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag; at betale fællesudgifter; at tegne sædvanlige forsikringer; at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

3.2.2 Som følge af at den samlede ejendom består af 2 selvstændige bygninger, hvoraf den ene bygning - kontorhuset - alene er en del af ejerlejlighed nr. 1, er det aftalt, at såvel drifts- som vedligeholdelsesudgifterne så vidt muligt skal afholdes af ejerlejlighed nr. 1, såfremt udgiften kan henføres

til kontorhuset adskilt ved højhusets gavl, og af ejerlejlighederne i højhuset inkl. den del af ejerlejlighed nr. 1, der er beliggende i højhuset, såfremt udgifterne kan henføres til højhuset.

Den del af ejerlejlighed nr. 1, der er beliggende i højhuset, har et areal på 1171 kvm. i stueetagen og på 433 kvm. i kælderen. Den del af ejerlejligheden nr. 1, der således er beliggende i højhuset, har et fordelingstal på $1171 + \frac{1}{2} \times 433$, eller i alt (nedrundet til) 1387.

Det samlede fordelingstal i ejendommen på 21399 kan herefter fordeles således:

Højhuset:

Boliger, ejerlejlighederne nr. 2 - 151	11250
Butikker, andel af ejerlejlighed nr. 1	1387
I alt:	12637

Kontorbygningen:

Ejerlejlighed nr. 1	10149	
- andel i højhuset	1387	
I alt		8762

Det betyder således, at eksempelvis den udvendige vedligeholdelse af bygningerne, drift, servicering og vedligeholdelse af elevatorerne, vedligeholdelse og servicering af ventilation, drift, service og alarm af sprinkleranlæg, renovationsudgifter, vand og vandafledningsafgift m.v. afholdes særskilt af ejerne i henholdsvis kontorbygningen og højhuset.

Udgifterne fordeles mellem de enkelte ejere i henholdsvis kontorhuset og højhuset efter fordelingstal.

- 3.2.3 Som decideret fællesudgifter, der betales og fordeles efter fordelingstal, betragtes udgifter til brand- og sædvanlig bygningsforsikring, administration, drift og vedligeholdelse af varmecentral inkl. rørføring til de enkelte ejerlejligheder, ren- og vedligeholdelse af udenomsarealerne.

Udgifterne til fælles el samt ren- og vedligeholdelse af fælles gang- og trappearealer i ejendommen afholdes tillige af ejerforeningen som en decideret fællesudgift betinget af, at ejerforeningen afholder eludgifter samt ren- og vedligeholdelsesudgifter til gang- og trappearealer i ejerlejlighed nr. 1, selvom disse gang- og trappearealer ikke er klassificeret som fællesarealer.

- 3.2.4 Den nævnte opregning af henholdsvis udgifter, der skal henføres til enten kontorhuset eller højhuset, og egentlige fællesudgifter er ikke udtømmende.

4.0 Medlemskreds

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Enhver af ejerne er berettiget til at videreopdele en ejerlejlighed under den forudsætning, at omkostningerne hertil afholdes af den pågældende ejer, og under forudsætning af at summen af

fordelingstallene for de nye ejerlejligheder svarer til fordelingstallet for den ejerlejlighed, der er opdelt.

- 4.2 Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 er berettiget til at bebygge det på vedhæftede rids skraverede areal over parkeringskælderen under forudsætning af myndighedernes godkendelse i enhver henseende.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 afholder samtlige omkostninger til landinspektør, advokat m.v. i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til ejerforeningsvedtægt og den ændrede ejerlejlighedsopdeling, idet fordelingstallet for den nye ejerlejlighed eller de nye ejerlejligheder fastsættes i overensstemmelse med pkt. 5.3.

Indtil bebyggelse har fundet sted, dog maksimalt 30 år, har ejeren af ejerlejlighed nr. 1 eksklusiv ret til at anvende det nævnte areal over parkeringskælderen til parkering.

- 4.3 Den oprindelige udstykker, De Forenede Ejendomsselskaber A/S, er berettiget til - med myndighedernes godkendelse - at opføre yderligere bebyggelse på taget af højhuset.

Omkostningerne i forbindelse med ændring af fordelingstal m.v. afholdes udelukkende af De Forenede Ejendomsselskaber A/S, og fordelingstallet for den nye ejerlejlighed eller de nye ejerlejligheder fastsættes efter retningslinierne i pkt. 5.3.

De Forenede Ejendomsselskaber A/S' ret til at opføre yderligere bebyggelse på højhuset er subsidiær i forhold til ejerlejlighed nr. 1's ret til at foretage bebyggelse i overensstemmelse med pkt. 4.2, således at De Forenede Ejendomsselskaber A/S ikke kan udnytte retten, såfremt en udnyttelse forringer eller hindrer ejerlejlighed nr. 1 i at bebygge arealet over parkeringskælderen.

- 4.4 Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemsskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

- 4.5 Den tidligere ejers medlemsskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

- 4.6 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

- 4.7 Til hver beboelseslejlighed hører et kælderrum/pulterrum. Det kælderrum/pulterrum, der hører til en lejlighed første gang, ejerlejligheden sælges, skal - medmindre foreningen har anvist et andet kælderrum/pulterrum - til stadighed høre til ejerlejligheden. Foreningen fører register over hvilke kælderrum/pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

4.8 Ejerne af ejerlejlighederne nre. 2-151 og ejerlejligheder udstykket af ejerlejlighederne nre. 1-151 har forlejeret til parkeringspladserne i parkeringskælderens i ejerlejlighed nr. 1 og på parkeringspladsen over parkeringskælderens på de til enhver tid gældende vilkår for udlejning af parkeringspladser.

4.9 Beboerne/brugerne af elevatorerne i højhuset har til enhver tid ret til uhindret adgang over servicearealet/gangarealet i ejerlejlighed nr. 1 i stueetagen.

Gangarealet skal være oplyst i tidsrummet kl. 06,00 til kl. 01,00 alle ugens dage.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 er berettiget til at inddrage gangarealet til butikker mod adgangsmæssigt at kompensere lejlighederne 2-151, således at disse sikres adgang fra Lyngbyvej til elevatorerne inkl. handicapadgang.

4.10 Ejerforeningen skal have uhindret adgang via ejerlejlighed nr. 1 til fællesrum beliggende i kontorhuset.

5.0 Hæftelsesforhold

5.1 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for trediemand.

5.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

5.3 Ejendommens og de enkelte ejerlejligheders fordelingstal er fastsat ud fra følgende principper:

- a. Hver tinglyst kvadratmeter i butiks-/kontor- og beboelseslokaler udløser et fordelingstal på 1.
- b. Hver kvadratmeter kælderlokale udløser et fordelingstal på ½ (oprundet til nærmeste hele).
- c. Parkeringskælderens udløser et fordelingstal på 25% af det tinglyste areal.

6.0 Generalforsamling

6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

6.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

6.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

7.0

7.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger.

7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

7.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

7.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand inden 15. februar. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes. Hvis et forslag ikke er fremkommet, således at det kan sendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen, kan forslaget ikke behandles på generalforsamlingen.

8.0

8.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et givent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det, *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller *når* administrator forlanger dette.

8.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger.

8.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

9.0

9.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

4. Valg af formand for bestyrelsen.
5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Eventuelt.

10.0

- 10.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlige, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

11.0 Stemmeret m.v.

- 11.1 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

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

- 11.2 Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.

- 11.3 For så vidt angår drifts- og vedligeholdelsesarbejder i henholdsvis kontorhuset og højhuset, som skal afholdes særskilt af ejerne i henholdsvis kontorhuset og højhuset i medfør af pkt. 3.2.2, træffer disse ejere særskilt bestemmelse om udførelse af vedligeholdelsesarbejder samt afholdelsen af driftsudgifter i øvrigt. Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 træffer således selv beslutning om udførelse af vedligeholdelsesarbejder og afholdelse af driftsudgifter i kontorhuset som anført i pkt. 3.2.2, ligesom ejerne i højhuset selv træffer bestemmelse om udførelse af vedligeholdelsesarbejder og afholdelse af driftsudgifter i højhuset.

- 11.4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

- 11.5 Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

12.0

- 12.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

13.0 Bestyrelsen

- 13.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 eller 5 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt.

Desuden vælges 2 suppleanter.

- 13.2 Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

- 13.3 Valgbare er foreningens medlemmer og disses nærtstående.

- 13.4 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

- 13.5 Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter for lejerne adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

14.0

- 14.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er tilstede.

- 14.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

15.0 Administrator

15.1 Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

15.2 Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

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

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

16.0 Tegningsret

16.1 Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

16.2 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17.0 Årsregnskab

17.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

17.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

18.0 Revision

18.1 Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

18.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

18.3 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

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

19.0 Kapitalforhold

- 19.1 Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 19.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 19.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

20.0 Budget og medlemsbidrag

- 20.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 20.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 20.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 20.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 20.5 Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af administrator fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen. Såfremt generalforsamlingen beslutter, at der i de enkelte ejerlejligheder skal opsættes vandmålere, er hver ejerlejlighedsejer forpligtet til at indbetale et af bestyrelsen fastsat a conto beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

- 20.6 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

21.0 Antenneforhold

- 21.1 Ejere er uberettiget til at placere antenner, herunder parabolantenner, på ejendommen. I det omfang lejere på tidspunktet for vedtagelsen af nærværende vedtægt i henhold til lejekontrakt eller lejelovgivningen har ret til opsætning af antenner, kan ejerforeningen dog ikke kræve, at den pågældende lejer foranlediger antennen nedtaget.
- 21.2 Ved installering af fælles antenneanlæg, tilslutning til sådanne anlæg, herunder kabeltv-anlæg, eller anden modtagelse af radio-/tv-signaler, afholdes etablerings- og driftsudgifterne ligeligt af de ejere, som kan modtage signalerne.
- 21.3 Ejere af ejerlejligheder i kontorbygningen og højhuset har ret til at placere antenner eller andre tekniske installationer på de respektive bygninger, dog for så vidt angår højhuset med respekt af pkt. 4.3.

22.0 Vedligeholdelse

- 22.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift, jf. dog pkt. 3.2.2.
- 22.2 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk, puds og ruder, som den indvendige side af døre og vinduer, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne samt låse og nøgler.
- 22.3 Såfremt foreningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 22.4 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at den pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

- 22.5 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 22.6 Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 1 bestyrelsesmedlem, administrator eller vicevært, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.
- 22.7 Ejerforeningen påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme-, varmtvands- og vandforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser. Ejerforeningen er berettiget til i sommertiden uden erstatning at afbryde varmtvandsforsyningen i fornødent omfang af hensyn til anlæggets eftersyn m.v.

23.0 Ordensforskrifter

- 23.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.

Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

- 23.2 Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

- 23.3 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejerne.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen.

- 23.4 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

- 23.5 Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejereren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren..

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal fremsendes i kopi til administrator.

24.0 Misligholdelse

- 24.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

25.0 Opløsning

- 25.1 Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

26.0 Panteret

- 26.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende i hver ejerlejlighed nr. 1-151 i ejendommen matr. nr. 3167 Udenbys Klædebo Kvarter til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter for følgende beløb:

Ejerlejlighed nr. 1 fordelingstallet gange med kr. 150, eller i alt kr. 1.522.350.

Ejerlejlighed nre. 2-151 med kr. 300 pr. fordelingstal, eller kr. 26.700 pr. lejlighed for ejerlejlighederne:

2, 5, 8, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 29, 124, 127, 130, 133, 136, 139, 142, 145, 148 og 151.

Og kr. 16.500 pr. lejlighed for ejerlejlighederne:

3, 6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27, 30, 33, 36, 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 96, 99, 102, 105, 108, 111, 114, 117, 120, 123, 126, 129, 132, 135, 138, 141, 144, 147, 150.

Og kr. 25.200 pr. lejlighed for ejerlejlighederne:

4, 7, 10, 13, 16, 19, 22, 25, 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 64, 65, 67, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 77, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 88, 89, 91, 92, 94, 95, 97, 98, 100, 101, 103, 104, 106, 107, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 121, 122, 125, 128, 131, 134, 137, 140, 143, 146, 149.

Beløbet på kr. 300,00 er gældende pr. 1. juli 2000 på grundlag af nettoprisindekset for juni 2000 og pristalsreguleres én gang hvert år den 1. juli, første gang den 1. juli 2001 på grundlag af nettoprisindekset for juni måned 2001.

- 26.2 Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende panteret.
- 26.3 I tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 26.4 For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev og kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 26.5 En generalforsamling kan efter vedtægtens regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.
- 26.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,00.

Beløbet på kr. 200,00 er gældende pr. 1. juli 2000 på grundlag af nettoprisindekset for juni 2000 og pristalsreguleres én gang hvert år den 1. juli, første gang den 1. juli 2001 på grundlag af nettoprisindekset for juni måned 2001.



26.7 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende første i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid værende i rentelovens § 5 fastsatte rente.

27.0 Påtaleret

27.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

28.0 Tinglysning

28.1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 3167 Udenbys Klædebo Kvarterejerl. nr. 1-151.

28.2 Vedtægternes § 26 begæres tillige tinglyst pantstiftende for på hver enkelt ejerlejlighed under matr. nr. 3167 Udenbys Klædebo Kvarter. ^{nr. 1-151}

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Dato: 15/11 2000
De Forenede Ejendomsselskaber A/S:

Jørgen Troelsfeldt

Som dirigent:

Flemming DAHL

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

Dragsted Schlüter AROS
advokatfirma

Annemarie Andersen
Advokatsekretær

Frue Kirkeplads 4
8100 Århus C

Dragsted Schlüter AROS
advokatfirma

Ellis Jakobsen
Advokatsekretær

Frue Kirkeplads 4
8100 Århus C
Tlf. 89 31 00 00

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

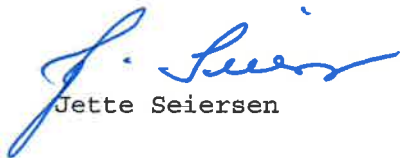
Vedrørende matr.nr. 3167 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Dagbogsdato: 20.11.2000

Dagbogsnr. : 119121

Afvist fra tingbogen den 21.11.2000 på ejl. 1 - 151 af matr.nr. 3167
Udenbys Klædebo Kvarter efter anmelders begæring.

Retten i København den 21.11.2000


Jette Seiersen