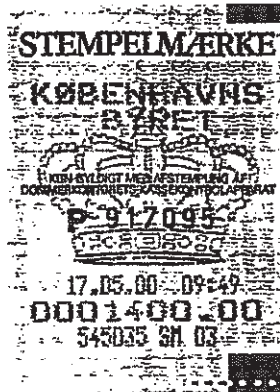


Matr. nr.  
48 d Udenbys Vester Kvarter, København  
Ejl. nr. 1-17

Beliggende:  
Valdemarsgade 2 / Vesterbrogade 85  
København V.



Anmelder:  
Adv. Dann Sørensen  
Vesterkøb 3  
2640 Hedehusene  
Tlf. 46 56 44 22

## Vedtægter for E/F Vesterbrogade 85 – Valdemarsgade 2

### §1.

#### NAVN

Foreningens navn er Ejerforeningen Vesterbrogade 85 – Valdemarsgade 2.  
Dens hjemsted er Københavns Kommune.

Værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer indbyrdes er Københavns Byret..

### §2

#### FORMÅL

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere. Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen, og medlemsskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende. Ved salg af en lejlighed ophører det udtrædende medlems forpligtelser overfor ejerforeningen først, når der for ejerforeningen er forevist tinglyst anmærkningsfri adkomst for det nye indtrædende medlem, og når sikkerhedsstillelsen til ejerforeningen jfr. nærværende vedtægters §17 er opfyldt.

### §3

#### GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem 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 ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 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 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Ejerlejlighedsejere, der er i restance til ejerforeningen, mister stemmeretten på generalforsamlingen.

#### §4

#### GENERALFORSAMLINGENS DAGSORDEN

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsorden for denne skal som minimum omfatte følgende punkter:

- \* Valg af dirigent.
- \* Aflæggelse af årsberetning for det sidst forløbne år.
- \* Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.
- \* Bestyrelsens forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab.
- \* Budget.
- \* Valg af bestyrelse og suppleanter.
- \* Valg af revisor.
- \* Indkomne forslag, herunder bestyrelsens forslag vedr. fælles arbejdsdage.
- \* Eventuelt.

Der afholdes ekstraordinær generalforsamling hvis bestyrelsen finder anledning hertil eller hvis mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer (efter både antal og fordelingstal) begærer at et angivet emne behandles på en ekstraordinær generalforsamling eller hvis det på en tidligere generalforsamling er besluttet at indkalde til sådan ekstraordinær generalforsamling til behandling af et nærmere angivet emne.

#### §5

#### INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen indkaldes med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted samt dagsorden.

Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og skal fremlægges til eftersyn for medlemmerne fra samme tidspunkt. Det skal af indkaldelsen fremgå, på hvilket sted de stillede forslag kan efterses.

## §6

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Begøring herom skal være bestyrelsen i hænde senest den 20. februar.

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

Der udarbejdes et generalforsamlingsreferat, som underskrives af formanden for bestyrelsen og af dirigenten.

## §7

### BESTYRELSEN

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 og højst 5 medlemmer, der vælges for et år ad gangen. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, skal bestyrelsen snarest supplere sig med nye medlemmer i stedet for de fratrådte, således at antallet bliver mindst 3. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den førstkommende ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, og vælger af sin midte formanden.

Genvalg kan finde sted.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller (eller samlevende i ægteskabslignende forhold) og myndige livsarvinger. Såfremt en ejerlejlighed ejes af et anpartsselskab, aktieselskab eller interessentskab, er tillige bestyrelsesmedlemmer og/eller direktører for sådanne ejere valgbar.

## §8

### BESTYRELSENS OPGAVER

Bestyrelsen forestår den daglige ledelse af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at overvåge god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og lovpligtig ulykkesforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger – efter ejendommens karakter – må anses for påkrævet.

Bestyrelsen påser forsvarlig regnskabsførelse over fællesskabets indtægter og udgifter, herunder de af medlemmerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bestyrelsen kan antage en ansvarsforsikret administrator til at varetage den daglige administration.

Bestyrelsen kan endvidere antage varmemester/gårdmand samt anden nødvendig teknisk ekspertise.

Bestyrelsen kan til enhver tid indkaldes, når blot et bestyrelsesmedlem ønsker dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmeme lige, er formandens stemme afgørende.

Der føres referat af bestyrelsesmøderne hvoraf det skal fremgå hvem der deltog i mødet, samt hvilke beslutninger der blev truffet. Referatet godkendes endeligt på næstkommende bestyrelsesmøde. Eventuelle beslutninger kan udføres direkte, såfremt disse anses for at vedrøre den almindelige drift af ejendommen.

## §9

### TEGNINGSRET

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen eller 2 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen kan overdrage tegningsretten til administrator alene.

## § 10

### BIDRAG TIL FORENINGEN

Generalforsamlingen fastsætter det beløb, det påhviler ejerne at indbetale til dækning af fællesudgifter. Fællesudgifterne fordeles efter fordelingstal og opkræves månedligt forud.

Generalforsamlingen fastsætter endvidere årligt størrelsen af den bod der skal betales af medlemmerne ved manglende fremmøde ved fælles arbejdsdage, jfr. §13.

## § 11

### GRUNDFOND

Til brug for større investeringer og større uforudsete udgifter kan der - efter begæring af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal - oprettes en grundfond. Grundfondens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Indbetalinger til grundfonden opkræves månedligt efter fordelingstal.

Bestyrelsen kan kun disponere over midler fra grundfonden til større uforudsete reparationer/vedligeholdelse af bygninger/fællesbestanddele. Investeringer baseret på midler fra grundfonden skal godkendes af generalforsamlingen.

Et medlem er ved salg af sin ejerlejlighed forpligtet til at overdrage sin andel af en sådan grundfond til den nye ejer, men kan ikke på nogen måde selvstændigt disponere over denne.

Renteafkastet af grundfondens midler tilskrives grundfonden.

## §12

### REGNSKAB OG REVISION

Foreningens regnskabsår er 1. januar – 31. december.

Ejerforeningens årsregnskab revideres af den på generalforsamlingen valgte revisor.

Regnskabet underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor inden det fremlægges på generalforsamlingen til godkendelse.

## §13

### UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

Den udvendige vedligeholdelse foretages af foreningen og omfatter alt på ejendommen indtil den enkelte lejligheds indgangsdør og vinduer. Vinduesudskiftning er et ejerforeningsanliggende og betales af ejerforeningen.

Det påhviler dog det enkelte medlem at vedligeholde lejlighedens vinduer – også udvendigt. Eventuel nødvendig udskiftning af vinduer i lejligheden påhviler medlemmet selv, hvis vinduesudskiftning er nødvendiggjort som følge af at medlemmet groft har vanrøgtet de i lejligheden værende vinduer. Vinduerne må kun udskiftes til en type og farve som er godkendt af bestyrelsen.

Den udvendige vedligeholdelse omfatter endvidere alle gennemgående forsyningsledninger, samt maling af ydersiden af lejlighedernes indgangsdøre.

Medlemmerne har pligt til at give de af foreningen antagne håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, ombygning m.v.

Medlemmerne (en person pr. husstand) har pligt til at deltage i fælles arbejdsdage i ejerforeningens regie. Omfanget og antallet af disse fælles arbejdsdage fastsættes af generalforsamlingen. Bestyrelsen afgør endeligt, hvorvidt deltagelsespligten er opfyldt.

#### §14

### INDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte lejlighed påhviler medlemmet, der er pligtig til stedse at holde sin lejlighed i vedligeholdet stand.

Ved indvendig vedligeholdelse forstås alt der er monteret/installeret (gulve, vægge, døre, lofter, radiatorer, sanitetsinstallationer og lignende) indenfor lejlighedens vægge indtil tilslutning til fælles forsyningsledninger.

Forsømmer et medlem sin vedligeholdelsespligt til gene for fællesskabet, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for medlemmets regning, hvis medlemmet ikke efterkommer et rimeligt skriftligt varsel herfor. Bestyrelsen beslutter egenhændigt, hvorvidt en tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten er en gene for fællesskabet. For den nødvendige udgift til vedligeholdelse kan foreningen om fornødent søge fyldestgørelse hos medlemmet via foreningens panteret i medlemmets lejlighed.

#### §15

### HUSDYR

Det er tilladt at holde husdyr, men dette kræver dog bestyrelsens forudgående tilladelse.

#### §16

### ERHVERVSUDØVELSE

Der må ikke fra de enkelte ejerlejligheder drives erhvervsvirksomhed under nogen form uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen. Denne bestemmelse er dog ikke gældende for den/de ejerlejlighed/er som ifølge anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder er angivet som butik eller erhvervslokaler.

#### §17

### SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for forpligtelserne overfor ejerforeningen udsteder hvert medlem et ejerpantebrev stort kr. 20.000,00 med pant i ejerlejligheden, hvilket ejerpantebrev håndpantsettes til ejerforeningen.

Ejerpantebrevet skal have første prioritets panteret, men respekterer de allerede tinglyste byrder og servitutter på ejerlejlighedens og hovedejendommens blad i tingbogen.

For overdragelser af ejerlejligheder, der finder sted efter den 1. april 2000 gælder det endvidere, at bestående ejerpantebreve skal forhøjes, således at pantsikkerheden overfor ejerforeningen andrager ialt kr. 35.000,00. De hermed forbundne omkostninger er ejerforeningen uvedkommende.

## §18

### VARME OG VARMTVANDSANLÆG SAMT VANDREGNSKAB

Varme- og varmtvandsanlægget drives af foreningen for fælles regning.

Varmeåret er 1. marts – 28. februar, og varmeregnskabet udarbejdes hurtigst muligt efter at resultat af måler aflæsning foreligger.

Enhver varmeefter- eller tilbagebetaling afregnes i den efterfølgende måneds aconto varmebidrag. Hvis beløbet anses for at være uforholdsmæssigt stort i forhold til den fastsatte acontoydelse, vil det afregnes særskilt.

Vandforbruget afregnes særskilt for hver enkelt ejerlejlighed. Regnskabsåret herfor er 1. januar – 31. december, og vandregnskabet udarbejdes hurtigst muligt efter at resultat af måler aflæsning foreligger.

Enhver vandefter- eller tilbagebetaling afregnes i den efterfølgende måneds aconto vandbidrag. Hvis beløbet anses for at være uforholdsmæssigt stort i forhold til den fastsatte acontoydelse, vil det afregnes særskilt.

## §19

### BYGNINGSFORANDRINGER

Beslutning om bygningsforandringer kan kun træffes på en generalforsamling, og det kræver 2/3 stemmeflerhed efter fordelingstal.

## §20

### HUSORDEN OG MISLIGHOLDELSE

Ethvert medlem og dets husstand – samt ethvert medlems eventuelle lejere - er pligtig at anvende ejerforeningens installationer, anlæg og rettigheder på en hensynsfuld måde.

Ethvert medlem og dets husstand – samt ethvert medlems eventuelle lejere - er pligtig at efterleve den til enhver tid gældende husorden for ejerforeningen. Husordenen vedtages på generalforsamlingen.

Ethvert medlem er ansvarlig overfor ejerforeningen, såfremt medlemmets eventuelle lejer overtræder den for ejerforeningen gældende husorden.

I tilfælde af, at et medlem misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, undladelse af betaling af pligtige pengeydelse til ejerforeningen eller gentagne krænkelse af den gældende husorden, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel.

## §21

### UDLEJNING

Udlejning af en ejerlejlighed kræver bestyrelsens forudgående tilladelse.

I tilfælde af at ejerforeningen har et tilgodehavende hos medlemmet (udlejer), har ejerforeningen ret til at inkassere dette tilgodehavende i den leje der indkommer.

Lejeren er pligtig at respektere og efterleve ejerforeningens vedtægter og husorden.

Sådan udlejning som allerede består pr. 1. april 2000 er ikke omfattet af nærværende bestemmelses 1. afsnit.

## §22

### TINGLYSNING

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på samtlige af de af ejendommen matr. nr. 48d Udenbys Vester Kvarter, København, udstykkede ejerlejligheder, ejerlejlighederne 1-17. Påtaleret tilkommer ejerforeningens bestyrelse.

Samtidig hermed begæres vedtægter tinglyst den 29. januar 1998 afløst.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 6. april 2000:

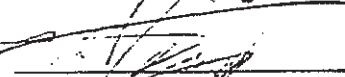
For bestyrelsen:



Charlotte Ingerslev (formand)



Jens Ferdinand (afgående bestyrelsesmedlem)



Jacob Staalby





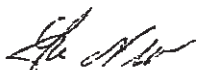
Pia Müller  
Pia Müller (tiltrædende bestyrelsesmedlem)

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

Påtegning på Byrde.  
Vedrørende matr.nr. 48 D Ejerlejl. 1, Udenbys Vester Kvarter, København  
Dagbogsdato: 17.05.2000  
Dagbogsnr. : 49853

Afvist fra dagbogen den 17.05.2000  
Da vedtagter til aflysning afvises.

Retten i København den 17.05.2000



Lis M. Nielsen

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 11

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

P 5 V

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 48 D Hovedejd, Udenbys Vester Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 13.06.2000 under nr. 57868

Senest ændret den : 13.06.2000 under nr. 57868

Lyst på matr.nr. 48 d, ejl 1-17 Udenbys Vester

-----  
Erklæring vedr. genudlejning forevist

Retten i København den 20.06.2000

  
Susanne Pedersen