

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN
NORDBANEGADE 20 - 22 / VEDBÆKGADE 14 – 16

VEDTÆGTER
&
OPLYSNINGER

Januar 2014

Matr. Nr. 1398 Udenbys klædebo kvarter

VEDTÆGTER

Navn, hjemsted og formål:

§ 1

Foreningens navn er: ”Ejerlejlighedsforeningen Nordbanegade 20 – 22, Vedbækgade 14 – 16”.

§ 2

Foreningens hjemsted er. Administrator.

§ 3

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. Nr. 1398 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Nordbanegade 20 – 22, vedbækgade 14 – 16, København N, og at varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsesstand er forsvarlig.

Foreningens kapitalforhold

§ 4

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering.

Efter første ejerskifte kan lån med pant i den enkelte ejerlejlighed kun stiftes med samtykke af den til enhver tid værende tinglyste skødehaver af den enkelte ejerlejlighed.

For foreningens forpligtelser m.h.t. administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne pro rata i det omfang, det er muligt i henhold til love og administrative bestemmelser.

Til dækning af foreningens udgifter jf. § 3, betaler medlemmerne i forhold til de nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Administrators bestemmelser om ydelsernes fastlæggelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for generalforsamlingen.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvi, kvartalsvi eller halvårligt efter administrators bestemmelser.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den oprindelige ejer af ejendommen, et pantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af bestyrelsen ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden.

Ejerpantebrevet respekterer de prioriteter, som hviler på ejerlejligheden ved udstedelse af det første skøde og respekterer i øvrigt uden særskilt påtegning til enhver tid størst mulig lån af

kreditforenings-, Hypotekforenings-, sparrekasse- og reallånefondsmidler til forhøjet rente og med statutmæssige forpligtelser samt og/eller en normal og rimelig privat prioritering.

Foreningens medlemmer

§ 5

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i forannævnte ejendom.

Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til følgende fordelingstal:

Lejlighed nr.	Beliggenhed	Areal ekskl. fællesareal	Fordelingstal
z	Nordbanegade 22 st. tv.	45	2
37	Nordbanegade 22 st. th.	43	2
2	Nordbanegade 22 1. tv.	45	2
3	Nordbanegade 22 1. th.	43	2
4	Nordbanegade 22 2. tv.	45	2
5	Nordbanegade 22 2. th.	43	2
6	Nordbanegade 22 3. tv.	45	2
7	Nordbanegade 22 3. th.	43	2
8	Nordbanegade 22 4. tv.	45	2
9	Nordbanegade 22 4. th.	43	2
10	Nordbanegade 20 st. tv.	45	2
38	Nordbanegade 20 st. th.	195	5
11	Nordbanegade 20 1. tv	45	2
12	Nordbanegade 20 1. th.	41	2
13	Nordbanegade 20 2. tv.	45	2
14	Nordbanegade 20 2. th.	41	2
15	Nordbanegade 20 3. tv.	45	2

16	Nordbanegade 20 3. th.	41	2
17	Nordbanegade 20 4. tv.	45	2
18	Nordbanegade 20 4. th.	41	2
19	Vedbækgade 16 st. th.	44	2
20	Vedbækgade 16 1. tv.	67	3
21	Vedbækgade 16 1. th.	45	2
22	Vedbækgade 16 2. tv.	67	3
23	Vedbækgade 16 2. th.	45	2
24	Vedbækgade 16 3. tv.	67	3
25	Vedbækgade 16 3. th.	45	2
26	Vedbækgade 16 4. tv.	67	3
27	Vedbækgade 16 4. th.	45	2
28	Vedbækgade 14 st. tv.	46	2
39	Vedbækgade 14 st. th.	46	2
29	Vedbækgade 14 1. tv.	46	2
30	Vedbækgade 14 1. th.	46	2
31	Vedbækgade 14 2. tv.	46	2
32	Vedbækgade 14 2. th.	46	2
33	Vedbækgade 14 3. tv.	46	2
34	Vedbækgade 14 3. th.	46	2
35	Vedbækgade 14 4. tv.	46	2
36	Vedbækgade 14 4. th.	46	2

Foreningens medlemmer

§ 7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte lejere. Herved bemærkes at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr – herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vand og ledninger – kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejendommens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

§ 8

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

§ 9

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet andet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

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

Misligholdelse

§ 10

Såfremt et medlem ikke betaler de § 4 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser overfor 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.

Efterkommer han ikke dette påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

§ 10A:

Særligt om udlejning

Såfremt en ejer af en ejerlejlighed måtte ønske at udleje sin lejlighed, skal udlejer og lejer underskrive en autoriseret lejekontraktsformular.

Udlejer er pligtig i lejekontrakten at indskærpe lejer, at lejer skal overholde den for ejendommen vedtagne husregler, samt at overtrædelse af husreglerne kan medføre udsættelse af lejemålet.

Lejekontrakten fremsendes til administrator og samtidig med, er udlejer pligtig at oplyse adressen på sin nye bopæl.

Udlejer er erstatningsansvarlig efter Dansk rets almindelige regler for de skader, som lejerer måtte pådrage ejerforeningen. Såfremt en ejer overtræder husreglerne eller i øvrigt misligholder sine forpligtigelser overfor foreningen eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører at foreningen kan pålægge ejer en lejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt han gør sig skyldig i grov eller ofte gentagne misligholdelse af ejerens forpligtelse overfor foreningen eller dennes medlemmer. Såfremt lejerer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejer samme konsekvenser, som om misligholdelsen var udøvet af ejeren selv.

Ovennævnte gælder endvidere, når en ejer foretager genudlejning af ejerlejligheden.

§10B:

Særligt om fremleje

Såfremt en ejer af en ejerlejlighed udlejer sin lejlighed og lejer måtte ønske at fremleje hele eller dele af lejemålet, skal lejer og fremlejetager underskrive en autoriseret lejekontraktsformular. Lejer er pligtig i lejekontrakten at indskærpe fremlejetager, at fremlejetager skal overholde den for ejendommen vedtagne husregler, samt at overtrædelse af husreglerne kan medføre udsættelse af lejemålet.

Lejekontrakten fremsendes til administrator og samtidig med, er udlejer pligtig at oplyse adressen på sin nye bopæl.

Ejer af ejerlejligheden er erstatningsansvarlig efter Dansk rets almindelige regler for de skader, som fremlejetageren måtte pådrage ejerforeningen. Såfremt en ejer overtræder husreglerne eller i øvrigt misligholder sine forpligtigelser overfor foreningen eller dennes medlemmer, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket medfører at foreningen kan pålægge ejer en fremlejetager at fraflytte lejligheden med passende varsel, såfremt han gør sig skyldig i grov eller ofte gentagne misligholdelse af ejerens forpligtelse overfor foreningen eller dennes medlemmer.

Såfremt fremlejetageren misligholder sine forpligtelser, har dette for ejer samme konsekvenser, som om misligholdelsen var udøvet af ejeren selv.

Ovennævnte gælder endvidere, når en lejer foretager genfremleje af lejemålet.

§10C:

Særligt om skiltning og tilmeldinger ved udlejning og fremleje

Navneskilte til dørtelefon, postkasse samt dør ind til ejerlejligheden rekvireres hos bestyrelsen af ejer.

Det er ikke tilladt ejer, lejer eller fremlejetager selv at udskifte navneskilte.

Tilmelding til foreningens eget digitale fællesantennesystem og it-netværk sker af ejer til IT og TV administrator.

Blanketter for tilmelding forefindes på foreningens hjemmeside.

Rekvirering af vaskekort til fælles vaskeri sker via ejer til administrator.

Anke

§ 11

Bestyrelsen kan af et medlem eller administrator indankes for førstkommende eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens generalforsamlingsbeslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

Sag anlægges ved underretten i den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til § 10 og ej heller ikke ved beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

Administration

§ 12

Ejendommens almindelige og juridiske forvaltning forestås af en ejendomskyndig administrator.

Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel. I øvrigt kan en administrator kun opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, såfremt generalforsamlingen ved simpelt flertal forlanger dette.

Administrator kan selv med 6 måneders varsel til en generalforsamling ønske sig administratorforholdet ophørt.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi. Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang for reparationer eller lignende.

Administrators honorar fastsættes i henhold til de enhver tid gældende takster for administration af fast ejendom.

Regnskab og revision

§ 13

Regnskabsåret er kalenderåret.

Regnskabet skal før den ordinære generalforsamling være revideret af 2 revisorer, hvoraf mindst den ene skal være blandt medlemmerne udenfor bestyrelsen, dog kan mindst 25 pct. af medlemmerne – målt efter andele – kræve regnskabet revideret af statsautoriseret revisor.

Generalforsamling

§ 14

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. maj med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning om det forløbne år.

2. Regnskab og revisors påtegning
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
4. Valg af bestyrelse.
5. Valg af administrator, jfr. vedtægtens § 12
6. Valg af revisorer, jfr. vedtægtens § 13
7. Eventuelt.

§ 15

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

Indkaldelse skal ske skriftligt med 14 dages varsel.

§ 16

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer.

Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflertal undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag til vedtægtsændringer kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst to tredjedeles flertal.

Er der på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes mindst 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan de forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med to tredjedeles flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til foreningens formand senest 8 – otte – dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på en generalforsamling passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

Bestyrelse

§ 17

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der består af 3 – 5 medlemmer, der ikke behøver at være medlemmer af foreningen.

Bestyrelsen vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan ske.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans fravær forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

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

§ 18

Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller af 2 af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 19

Bestyrelsen holder møde, når ét af bestyrelsesmedlemmerne kræver det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer og heraf enten formanden eller næstformanden er til stede.

§ 20

Ethvert medlem kan pantsætte eller sælge sin ejerlejlighed, ligesom han uden bestyrelsens samtykke kan udleje denne. Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditfølgning.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som vedtægter for ejerlejligheder i ejendommen Nordbanegade 20-22, vedbækgade 14-16, matr. nr. 1398 Udenbys Klædebo Kvarter.

Nærværende vedtægter respekterer tidligere lyste pantehæftelser, byrder og servitutter, ligesom vedtægterne respekterer pantegældens opdeling på de enkelte lejligheder.

København, den 10/5-1970

§ 6 er ændret i medfør af generalforsamlingsbeslutning i 1975

§ 13 er ændret i medfør af generalforsamlingsbeslutning i 1990

§10A ,§10B og §10C er ændret i medfør af generalforsamlingsbeslutning i 2013