

Matr.nr. 5465 Udenbys Klædebo Kvarter. E/F Sorgenfrigade 3-7, 2200 København N
Ejerl.nr. 1-30

ANMELDER:
Advokat Merete Cordes
Valkendorfsgrde 32
1151 København K.
Tlf. 3313 1348

Vedtægter for

E/F Sorgenfrigade 3-7, København N

ORIGINAL 054106 06 0000.0010

06.06.2002 TA
1.400,00 K

NAVN:

§1.

Stk. 1: Foreningens navn er: E/F Sorgenfrigade 3-7, 2200 København N.

HJEMSTED OG VÆRNETING:

§2.

Stk. 1: Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

Stk.2: Foreningens værneting er Københavns byret for alle tvistigheder i ejerlejligheds anliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejligheds ejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

FORMÅL:

§3.

Stk. 1: Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 5465 "Udenbys Klædebo Kvarter", København*, beliggende Sorgenfrigade 3-7, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Stk. 2: Foreningen er således bl.a. 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.

MEDLEMSKREDS:

§4.

Stk. 1: Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Stk. 2: 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 ovennævnte tidspunkt, indtræder medlemsskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Stk. 3: Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende restanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr.

* Ejerl.nr. 1-30

overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

Stk. 4: Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

HÆFTELSESFORHOLD:

§5.

Stk. 1: Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.

Stk. 2: Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

GENERALFORSAMLING:

§6.

Stk. 1: Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 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 afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Stk. 3: Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4: 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, at 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 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stk. 5: Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.

§7.

Stk. 1: Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt ved administrator med et varsel på mindst 2 uger.

Stk. 2: Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Stk. 3: Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. 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.

Stk. 4: 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 skriftligt til bestyrelsens formand senest første februar.

Stk. 5: Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Stk. 6: Hvert medlem kan maksimalt stemme ifølge fuldmagt for to ejere. Bestyrelsen kan stemme for flere ejere.

§ 8.

Stk. 1: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 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.

Stk. 2: Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.

Stk. 3: Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§9.

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter.

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende regnskabsår.
6. Forelæggelse af sikkerhedsstillelse.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administration.
11. Behandling af indkomne forslag.
12. Eventuelt.

§10.

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Stk. 2: I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten, formanden for bestyrelsen og referenten. Kopi af autoriseret protokol tilsendes samtlige medlemmer snarest efter generalforsamlingens afholdelse.

BESTYRELSEN:

§ 11.

Stk. 1: Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 og højst 5 medlemmer, der vælges for eet år ad gangen på den ordinære generalforsamling. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærstående slægtninge.

Stk. 2: Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger af sin midte formanden for bestyrelsen. Genvalg

kan finde sted.

Stk. 3: Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger under 5 indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter og antallet af bestyrelsesmedlemmer er mindst 3, fortsætter bestyrelsen indtil kommende ordinære generalforsamling. Findes ingen suppleanter og antallet af bestyrelsesmedlemmer er under 3, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4: Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 12.

Stk. 1: Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2: 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, kombineret grundejerforsikring, lovpligtig ulykkesforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævende. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3: Bestyrelsen antager en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

§ 13.

Stk. 1: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 3: Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4: I en af bestyrelse autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

ADMINISTRATOR:

§14.

Stk. 1: Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

Stk. 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.

Stk. 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.

TEGNINGSRET:

§15.

Stk. 1: Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller næstformanden.

Stk. 2: Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

ÅRSREGNSKAB:

§16.

Stk. 1: Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2: Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

REVISION:

§17.

Stk. 1: Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen hvert år.

Stk. 2: I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 3: 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.

Stk. 4: Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han/hun finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 5: 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.

KAPITALFORHOLD:

§18.

Stk. 1: Det kan på en generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling ved almindeligt stemmeflerhed besluttes, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser.

Stk. 2: 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.

GRUNDFOND:

§19.

Stk. 1: Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter, jf. §12, stk.2., oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien for medlemmets ejerlejlighed, inden fondens størrelse udgør 4% af ejerlejlighedernes værdi.

Stk. 2: Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen. Bestyrelsen er dispositionsberettigede over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Stk. 3: Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG:

§20.

Stk. 1: Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Stk. 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.

Stk. 3: Den årlige ydelse betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

Stk. 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 ekstraordinært generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

SIKKERHEDSSTILLELSE:

§ 21.

Stk. 1: 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 til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Ejerpantebrevets størrelse skal svare til mindst eet års ydelse samt renter, og ejerpantebrevet håndpant sættes hos ejerforeningen eller dennes bank.

Stk. 2: Ejerpantebrevet kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af ejerlejligheden, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens skøn stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.

VEDLIGEHOVELSE M.V.:

§ 22.

Stk. 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. Medlemmet må således ikke uden bestyrelsens samtykke iværksætte udvendig maling af vinduer, opsætte skilte, reklamer eller udvendig (parabol-) antenne.

Stk. 2: Forsømmer en af ejerne sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den fornødne vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han/hun ikke efterkommer et ham/hende givet pålæg indenfor en frist af 2 måneder.

Stk. 3: Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer eller på generalforsamlingen vedtagne moderniseringer eller ombygninger.

Stk. 4: Ethvert medlem skal overfor foreningen kunne dokumentere at lejlighedens indretning opfylder de gældende bygge- og brandtekniske krav. Bestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, kræve at et medlem gennemfører de fornødne ændringer, med henblik på at disse krav kan imødekommes.

MISLIGHOLDELSE:

§23.

Stk. 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 generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan generalforsamlingen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin

ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Stk. 2: Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Stk. 3: Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om det var ejeren selv.

UDLEJNING:

§ 24.

Stk. 1: Såfremt en ejer udlejer sin lejlighed skal en underskrevet kontrakt mellem ejer og lejer tilsendes bestyrelsen, således at bestyrelsen er bekendt med karakteren af lejeforholdet.

Stk. 2: Ved udlejning må lejeren ikke antalsmæssigt overstige 4 personer.

VARMEREGNSKAB:

§ 25.

Stk. 1: Der betales a conto hver den første i måneden et efter bestyrelsen skøn passende a conto varmebidrag, og evt. efterbetaling sker den første i en måned, der indtræffer een måned efter varmeregnskabet udsendelse.

ÆNDRING AF FORDELINGSTAL:

§ 26.

Stk. 1: Såfremt det skulle vise sig, at de fastsatte fordelingstal skulle være åbenbart urimelige, og samtlige ejere ikke kan enes om ændring af fordelingstallene, skal enhver ejer kunne påkræve spørgsmålet indbragt for en voldgiftsret, der med fuld bindende virkning for alle parter kan træffe ændring i fordelingstallene.

Stk. 2: Omkostninger ved voldgiftssagen afholdes af den tabende part medmindre voldgiftsretten måtte bestemme anderledes.

OPLØSNING:

§ 27.

Stk. 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.

PÅTALERET:

§ 28.

Stk. 1: Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

TINGLYSNING:

§29.

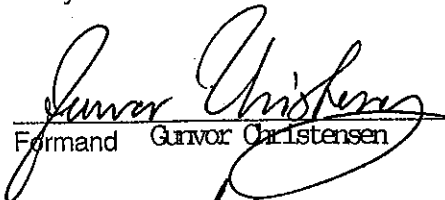
Stk. 1: Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5465 udenbys Klædebo Kvarter, Sorgenfrigade 3-7, 2200 København N. Vedtægterne tinglyst den 20/10 1970 begæres samtidig afløst af tingbogen. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

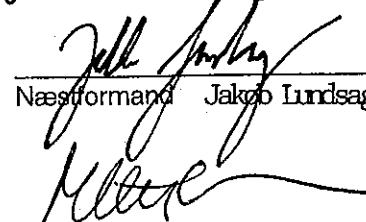
* Ejerlejl.nr. 1-30.


Forelagt og endeligt vedtaget på generalforsamling d. 13. maj, 2002.

København, den 22. maj, 2002

Bestyrelsen:


Formand Gurvor Christensen



Næstformand Jakob Lundsager


Kasserer Mette Hansen


Sekretær Annemette Nielsen


Menig medlem Nanna Rud Mogensen

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


MERETE CORDES
ADVOKAT A/S
VALKENDORFSGADE 32 - 1151 KØBENHAVN K
TELF. 33 13 13 48 - GIRO 4 00 00 48

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

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 5465 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Dagbogsdato: 06.06.2002


Dagbogsnr. : 76336

Afvist fra tingbogen den 24.06.2002

på matr.nr. 5465 Udenbys Klædebo Kvarter ejl. 1-30, da der mangler erklæring om, at de usolgte lejligheder ikke er genudlejet, jfr. ejerlejlighedslovens § 2 stk. 4.

Da der mangler ejl.nr.e i vedtægternes § 29.


Retten i København den 24.06.2002

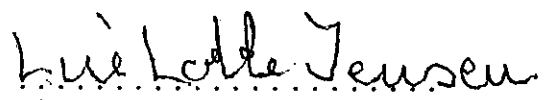

Jane Vejter

Vedr.: Ejendommen matr. nr. 5465 Udenbys Klædebo Kvarter,
København beliggende Sorgenfrigade 3-7.

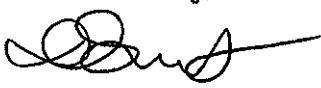
Undertegnede Cand.jur. Eyvind Rimstad og Lise-Lotte Jensen
erklærer herved med henvisning til Ejerlejlighedslovens Par.
2 stk. 4. at følgende ejerlejligheder er genudlejet efter ud-
gangen af 1979:

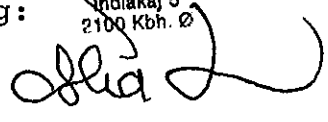
Ejerlejlighed nr. 2, 12, 18, 20, 27 samt 28.

den: 22/11-2002

.....
Eyvind Rimstad

den: 25/11.2002

.....
Lise-Lotte Jensen

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

Navn: Dorte Smith
Stilling: Regnskabschef
Bopæl: Badevej 9
3000 Helsingør


Navn: Mia C. Lassen
Stilling: Juridisk sekretær
Bopæl: Indlakaj 5
2100 Kbh. Ø


*** * ***

Side: 11

* * *

* * ***

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

Akt.nr.:
E 696 II

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5465 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 20.10.1970 under nr. 13744

Senest ændret den : 05.12.2002 under nr. 171505

Aflyst af Tingbogen den 05.12.2002

på ejl 1 - 30.

Retten i København den 09.12.2002



Bente Sørensen

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

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

Akt.nr.:

EJ 1

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5465 Ejerlej. 1, Udenbys Klædebo Kvarter, Københav

Ejendomsejer: Jon Arnason

Lyst første gang den: 05.12.2002 under nr. 171475

Senest ændret den : 05.12.2002 under nr. 171475

Lyst, efter sket berigtigelse på ejl 1 - 30.

Skrivelse af 4/12 2002 forevist.

Retten i København den 09.12.2002



Bente Sørensen