

U 170

STEMPELMÆRKE

matr.nr. 316, 323 og 324
Kongens Enghave

Gade & husnr.:
Ellebjergvej 1 m.fl.
2450 Kbh.SV.

BYG OG LØS MED ARBEJDSINDEN AF
KOMMUNIKATIONENS KASSEPOSTBETJENING
C 308568

Anmelder:
IRENE DAHL, advokat
Nørre Voldgade 6, 2.,
1358 Kbh.K.
33 15 34 44

VE D T Æ G T E R

f o r

B O L I G E J E R F O R E N I N G E N E L L E B J E R G

§ 1.

Foreningens navn er Boligejerforeningen "Ellebjerg". Foreningen er oprettet i medfør af lov nr. 199 af 8. juni 1966.

Foreningens hjemsted er København.

§ 2.

Foreningens formål er at forvalte alle fællesanliggender for ejere af ejerlejlighederne i ejendommen Ellebjerg - matr.nr. 316, 323 og 324 af Kongens Enghave. Det skal fremdeles være administrationens formål i videst muligt omfang at tilgodese medlemmernes interesse og fordel, såvel indbyrdes som i forhold til offentlige myndigheder.

Det samlede fordelingstal udgør 15665.

MEDLEMMERNES RETTIGHEDER OG PLIGTER

§ 3.

Som medlem kan optages enhver person, som har erhvervet adkomst til en ejerlejlighed i ejendommen Ellebjerg. Enhver boligejer i ejendommen Ellebjerg er pligtig at være medlem af boligejerforeningen. Ved indtræden i foreningen erlægges et indmeldelsesgebyr på 1% af købesummen.

Ejerskifte skal meddeles bestyrelsen/administrator, forinden adkomsten til boligen tinglyses.

§ 4.

Til hver boligejer udstedes et skøde. Ejerlejligheden kan herefter overdrages efter lovgivningens almindelige regler om overdragelse af fast ejendom.

Boligejerforeningens og andelsforeningens medlemmer har samme forpligtelse til at bidrage til ejendommens administrationsudgifter.

§ 5.

Intet medlem kan eje mere end to lejligheder, dog kan matr.nr. 316 Kgs. Enghave, ejl.nr. 17, 18 og 19 have samme ejer/ejere, når det udelukkende anvendes til erhverv og kun til formål, som skriftligt godkendes af bestyrelsen.

§ 6.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter i forhold til sit fordelingstal for foreningens forpligtigelser, uanset om forpligtigelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 7.

Husdyr må kun holdes efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen.

Bestyrelsen kan iøvrigt vedtage en husorden. Overholder et medlem ikke denne husorden, kan bestyrelsen efter forgæves påkrav forlange, at medlemmet sælger sin ejerlejlighed inden en vis rimelig frist. Bestyrelsen kan om fornødent ved fogedens bistand udsætte medlemmet af ejerlejligheden, hvis salget ikke finder sted.

Iøvrigt kan bestyrelsen udsætte medlemmet af lejligheden ved fogedens bistand efter de regler, som gælder om misligholdelse af et lejemål mellem en udlejer og en lejer efter lejelovgivningens regler til enhver tid, hvorved bemærkes, at et medlem kan udsættes af ejerlejligheden, såfremt rettidig betaling af de fastsatte bidrag til ejerlejlighedsforeningen ikke finder sted og forgæves påkrav er afgivet.

§ 8.

Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse.

Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere. Såfremt en ejer af en lejlighed måtte ønske at udleje/udlåne sin ejerlejlighed skal det ske ved en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators godkendelsespåtegning. Besty

relsen for ejerforeningen kan for fremlejerforhold etableret efter 1.7.1992 fastsætte retningslinier for og på hvilke vilkår en ejerlejlighed kan udlejes, herunder vilkår om bankgaranti for enhver ydelse til foreningen i perioden for udlejning/udlån.

§ 9.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne. Til dækning af de i foreningen påløbne udgifter, herunder varme, skal hvert medlem bidrage med et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedernes fordelingstal i 12 lige store rater.

Er bidraget til boligejerforeningen ikke indbetalt senest 10 dage efter forfaldsdato, tilsender administrator restanten en skriftlig henstilling om at berigtige gælden inden 7 dage efter modtagelsen af påkrav om betaling. Ved tilsendelse af en skriftlig henstilling, pålægges der restanten et rykkergebyr, som tilfalder foreningen. Rykkergebyret, der til enhver tid kan fastsættes af bestyrelsen, udgør p.t. kr. 150,-.

Rykkergebyrer er forfaldent til betaling på 11. dagen efter forfaldsdato.

Efterkommes denne henstilling ikke, kan restancen overgives til inkasso med alle dermed følgende omkostninger, såsom til retsgebyr, fogedafgifter, advokathonorar m.v., der kan kræves betalt af restanten.

Til sikkerhed for betaling af ethvert bidrag til ejerforeningen, og iøvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, er foreningen sikret ved ejerpant i hver ejerlejlighed for indtil kr. 5.000,00. Ejerpantebrevet forhøjes ved hvert ejerskifte efter vedtagelsen af nærværende vedtægter til det beløb, der kan godkendes af realkreditinstitutterne uden at ejerpantebrevet får indflydelse på låneudmålingen ved ejerskifte, p.t. kr. 29.000,00. Erhververen af ejerlejligheden er således forpligtet til at underskrive forhøjelsen, lade det tinglyse og håndpantsette til ejerforeningen. Forhøjelsen skal have oprykkende prioritets panteret efter de pr. 1.7.1992 tinglyste lån, men panteret forud for enhver panthæftelse lyst efter 1.7.1992.

Ejerpantebrevet forrentes med den til enhver tid gældende procesrente. Renten betales dog først fra forfaldsday for en pligtig ydelse, når håndpanthaver under påberåbelse af misligholdelse i det underliggende skyldforhold, gør panteretten gældende ved anbefalet skriftligt påkrav med 14 dages varsel.

Omkostningerne i forbindelse med forhøjelse af ejerpantebrevet er boligejerforeningen uvedkommende.

§ 10.

Der må ikke uden bestyrelsens tilladelse drives erhvervsvirksomhed fra ejerlejlighederne, og der må iøvrigt ikke i ejerlejlighederne vises nogen adfærd, som ved støj, rystelser, lugt eller på hvilken som helst anden måde kan være til gene for de andre beboere.

Såfremt der fremkommer klager vedrørende forholdene i en ejerlejlighed, har bestyrelsen ret til, efter forudgående varsel, at bese den pågældende lejlighed og kræve årsagen til klagen, såfremt denne har været berettiget, fjernet på boligejerens bekostning.

Den af bestyrelsen ansatte inspektør i ejendommen har pligt til at underrette bestyrelsen, når uregelmæssigheder foreligger, og når beboerne har forbrudt sig groft på husordenen eller har foretaget ødelæggelse på ejendommens inventar og maskiner, eller brugt gas i vaskerierne ved falske eller ukorrekte gaspoletter.

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

§ 11.

Udvendig vedligeholdelse af ejendommen og vedligeholdelse af fællesarealer påhviler foreningen. Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejers lejlighed påhviler ejeren, der er pligtig stedse at holde sin lejlighed vel vedligeholdt. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg inden for en frist af 2 måneder. Nærværende bestemmelse er tillige gældende for de til stuelejlighederne tilhørende haver.

Indvendig vedligeholdelse omfatter udover maling, hvidtning og tapetsering, fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, altandøre, vinduer, vandhaner og sanitære installationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedsradiatorer, forsyningsledninger og afløbsledninger, samt fælles installationer uden for de enkelte lejligheder påhviler foreningen.

FORENINGENS LEDELSE

§ 12.

Generalforsamlingen er ejerforeningens højeste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter

antal fremmødte stemmeberettigede.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtaget kræves dog, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, indkaldes til ny generalforsamling inden 14 dage og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Forslag til foreningens opløsning kan kun fremsættes af bestyrelsen eller af mindst 100 medlemmer, og kan kun vedtages når mindst 90 procent af samtlige medlemmer stemmer derfor.

Enhvert medlem kan forlange skriftlig afstemning. Adgang til generalforsamlingen kan betinges af forevisning af medlemskort eller anden af bestyrelsen vedtaget legitimation.

§ 13.

Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af det reviderede regnskab
3. Fremlæggelse af budget
4. Indkomne forslag
5. Valg i henhold til § 17 og § 21
6. 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, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 14.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel, ekstraordinær generalforsamling kan dog indkaldes med 8 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Indkaldelsen omdeles på ejendommen eller kan fremsendes til anden adresse mod betaling af gebyr efter skriftlig henvendelse til administrator.

§ 15.

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

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller anden myndig person, eller af et andet medlem af foreningen, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Ingen kan dog afgive mere end en stemme foruden sin egen.

§ 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og et medlem af bestyrelsen.

BESTYRELSEN.

§ 17.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer, foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, dog vælger generalforsamlingen direkte en formand. Såfremt der ikke inden generalforsamlingen er indkommet forslag til en ny formand, kan en fem-mands bestyrelse lede foreningen, som en kollektiv bestyrelse.

Vålgene gælder normalt for 2 år. 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. Såfremt bestyrelsen kommer ned under 3 indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

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

Der vælges på generalforsamlingen 2 interne revisorer og 1 revisorsuppleant. De 2 revisorer afgår efter tur hvert andet år, revisorsuppleanten vælges hvert år, genvalg kan finde sted.

§ 18.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter,

tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. 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.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Administrationskontrakten kan enten opsiges fra begge sider på en ordinær generalforsamling med et års varsel eller indgås for et åremål med forudbestemt ophør.

§ 19.

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

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

TEGNINGSRET

§ 20.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 3 medlemmer af bestyrelsen. Såfremt, der er valgt en formand, da skal hans underskrift være den ene.

REVISION

§ 21.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Regnskabet opstilles og revideres af den på den ordinære generalforsamling valgte revisor, som skal være statsautoriseret eller registreret.

Revisor afgår hvert år, genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger

og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

ÅRSREGNSKAB

§ 22.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

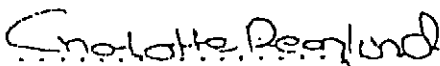
§ 23.

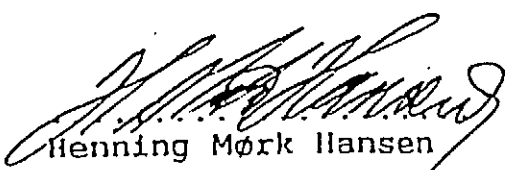
Bestyrelsen bemyndiges til at foretage ændringer i vedtægterne, som måtte forlanges af de offentlige myndigheder.

Nærværende vedtægt træder i stedet for den, den 4. oktober 1967 og senere lyste vedtægtsændringer, som i forbindelse med lysningen af nærværende vedtægt begæres afløst af tingbogen.

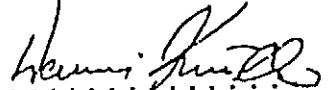
Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 1. juni 1992 samt ny ekstraordinær generalforsamling, p.g.a. for ringe fremmøde, afholdt den 10. juni 1992.

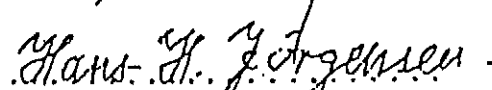
København, den 10. juni 1992.


Charlotte Reenlund


Henning Mørk Hansen


Hans Top


Dennis Knudsen


Hans-Henrik Jørgensen

Matrikelnr: 316 MFL
Kongens Enghave
Københavns Byret
Indført den 1976-1992
Lyst under nr. 43401

