I 395 II

Matr.nr.:
1194 Københavns Udenbys Klædebo kvt.
Ejl.nr. 1-15

Beliggende:
Rosendalsgade 15 og
Slagelsegade 14
2100 København Ø

Anmelder:
Hans K. Kristiansen
Advokat
Oslo Plads 16 3.
2100 København Ø

ORIGINAL 157249 06 0000.0010 19.04.2004 TA
9.100,00 K

VEDTÆGT FOR

E/F ROSENDALSGADE 15 / SLAGELSEGADE 14.

Navn, hjemsted, værneting, formål, medlemskab og hæftelse.

§ 1.

Stk. 1. Foreningens navn er Ejerforeningen Rosendalsgade 15 / Slagelsegade 14.

Stk. 2. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Stk. 3. Københavns Byret er værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for all fælles rettigheder og forpligtigelser i foreningens anliggender.

ORIGINAL 157250 06 0000.0010 19.04.2004 TA
1.400,00 K

§ 2.

Stk. 1. Foreningens formål er at forvalte fælles anliggender for ejerlejlighederne 1 - 15 incl. under ejendommen matrikel nr. 1194 Udenbys Klædebo Kvarter.

§ 3.

Stk. 1. Foreningens medlemmer er samtlige ejere af lejligheder i ejendommen.

Stk. 2. Medlemsskabet, som er pligtmæssigt, tegnes pr. særskilt ejerlejlighed. Dette kan ikke opdeles yderligere, og indtræder fra overtagelsesdagen. Den hidtidige ejer hæfter solidarisk med den nye ejer indtil den nye ejers skøde er tinglyst. Frigørelse af den hidtidige ejer sker dog først ved endelig og anmærkningsfri tinglysning af den nye ejers adkomst, ejerforeningen har modtaget skriftlig orientering om ejerskiftet og når samtlige restancer og forpligtigelser overfor ejerforeningen pr. overtagelsesdagen er betalte og opfyldte. Den nye ejer hæfter således overfor foreningen for den tidligere ejers restancer og forpligtigelser.

§ 4.

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

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

Generalforsamling.

§ 5.

Stk. 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

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

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, om salg af væsentlige dele af disse, om fælles låneoptagelse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede, såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

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

§ 6.

Stk. 1. Hvert år afholdes, i marts eller april måned, ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal, som minimum, omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Fremlæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.
8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Stk. 2. Foreningens bestyrelse skal være berettiget til at indkalde til budgetgeneralforsamling til afholdelse i årets 4. kvartal med henblik på vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår. Alternativt er bestyrelsen berettiget til at fastsætte budget for det

kommende regnskabsår, hvilket budget dog skal godkendes endeligt på foreningens ordinære generalforsamling.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når foreningens administrator begærer dette.

§ 7.

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Regnskabsudkast for det afsluttede regnskabsår samt budgetforslag for det efterfølgende år skal vedhæftes indkaldelsen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal tillige vedhæftes indkaldelsen.

§ 8.

Stk. 1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse. Sådanne forslag skal udsendes til medlemmerne senest 5 dage før generalforsamlingen.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 9.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optager dirigenten et kort referat af forhandlingerne. Referatet skal godkendes af bestyrelsen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, hvorpå det udsendes til foreningens medlemmer inden for 30 dage af generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen.

§ 10.

Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af op til 5 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 - 2 suppleanter med angivelse af evt. 1. og 2. suppleant. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er foreningens medlemmer. Herudover er ægtefæller og samlevere valgbare, dog forudsat at de bor i ejendommen og at pågældende medlem ikke selv indgår i bestyrelsen som formand, medlem eller suppleant. Hver ejerlejlighed kan således alene være repræsenteret af 1 person i bestyrelse, herunder som suppleant.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelse af sit hverv.

§ 11.

Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Administrationen af ejendommen forestås af en af bestyrelsen udpeget ejendomskyndig administrator, som skal være ansvarsforsikret.

Stk. 3. Det påhviler i øvrigt bestyrelsen, fortrinsvis gennem ejerforeningens administrator, at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævende. Administrator fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter, varmebidrag samt evt. grundfondsbidrag m.v. Bidragene opkræves med passende varsel og i henhold til bestyrelsens og administrators nærmere beslutning.

§ 12.

Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge samt når 2 medlemmer af bestyrelsen eller foreningens administrator 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 simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

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

Tegningsret.

§ 13.

Stl. 1. Ejerforeningen forpligtiges ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen samt et andet medlem af denne.

Stk. 2. Tegningsretten vil i alle ejendommens daglige anliggender været overdraget til administrator.

Grundfond og Kapitalforhold.

§ 14.

Stk. 1. Når det begæres af mindst 50% af ejerforeningens medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal der til bestridelse af nødvendige, ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne, oprettes en grundfond, hvorover foreningens bestyrelse er dispositionsberettiget. Størrelsen af evt. grundfondsbidrag fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 2. Grundfondens midler skal efter bestyrelsens nærmere beslutning anbringes til bedst mulig forrentning ved indskud på højforrentet bankkonto eller i børsnoterede obligationer med maksimalt 5 års løbetid. Renter heraf skal tillægges kapitalen.

Stk. 3. Etablering af grundfond sker alene for et regnskabsår ad gangen.

Stk. 4. En ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtiget til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden vis disponere over denne.

Stk. 5. 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 bestridelse af foreningens udgifter.

Stk. 6. Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f. eks. fornyelser og øvrige istandsættelse.

Stk. 7. Det kan på generalforsamling tillige vedtages, at foreningen optager fælleslån, for hvilket foreningens medlemmer hæfter i overensstemmelse med nærværende vedtægts § 5 stk. 4.

Stk. 8. Foreningens midler skal være anbragt på konti i anerkendt pengeinstitut. Administrator og formand er dog berettiget til at have en kontant, mindre kassebeholdning til den daglige drift.

Revision.

§ 15.

Stk. 1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisoren skal være registreret eller statsautoriseret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførsel 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.

Fællesudgifter.

§ 16.

Stk. 1. Bestyrelsen udarbejder sammen med administrator budget for foreningens fællesudgifter det kommende regnskabsår.

Stk. 2. Budgetforslaget vedtages på foreningens ordinære generalforsamling eller ved særskilt budgetgeneralforsamling og danner grundlag for opkrævning af ejernes andel af disse fællesudgifter, hvilke andele beregnes ud fra lejlighedernes fordelingstal.

Årsregnskab.

§ 17.

Stk. 1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af foreningens bestyrelse og administrator og påtegnes af revisor.

Vedligeholdelse.

§ 18.

Stk. 1. Foreningen foretager i fællesskab vedligeholdelse og fornyelse af:

a. Ejendommens murværk, tag og gadedøre udvendigt.
b. Ejendommens forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.
c. Alle fællesrum og fællesarealer.
d. Individuelle lejligheder, der kræver istandsættelse som følge af vandskade eller lignende, for hvilket lejlighedsejeren eller anden ejer / beboeren ikke har noget ansvar.

Stk. 2. Enhver lejlighedsejer er pligtig til at give de af foreningen anviste håndværkere adgang til lejlighed, loftsrum og lignende, når dette er påkrævet.

§ 19.

Stk. 1. Al øvrig vedligeholdelse påhviler den enkelte lejlighedsejer.

Stk. 2. Enhver lejlighedsejer skal forud for udvendig maling af træværk og enhver anden vedligeholdelse af ejendommens ydre, herunder udvendig side af lejlighedens døre mod fælles trapper, indhente tilladelse hertil fra bestyrelsen og følge dennes anvisninger.

§ 20.

Stk. 1. Hvis en lejlighed groft forsømmes, således at forsømmelsen er til gene for øvrige beboere eller medfører skader eller overhængende skaderisiko for øvrige beboere eller foreningens fælles ejendom, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist.

Stk. 2. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for lejlighedsejerens regning på foreningens vegne, herunder søge fyldestgørelse i foreningens panteret eller benytte den i § 24 hjemlede ret til at udsætte lejlighedens ejer, eventuelt dens lejer, af lejligheden.

Husorden.

§ 21.

Stk. 1. Lejlighedsejeren og de personer, der har ophold i lejligheden, skal nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler.

Stk. 2. Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne anvisninger.

Stk. 3. Opsætning af skilte, lysreklamer, stativer, stilladser og lignende midlertidige eller varige ændringer af ejendommens ydre eller fællesarealernes tilstand må kun ske med bestyrelsens samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne anvisninger.

Stk. 4. Enhver lejlighedsejer er forpligtiget til at udøve sin medbenyttelsesret til fælles ejendom, rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.

Særlige bestemmelser.

§ 22.

Stk. 1. Udleje eller udlån af lejligheder kan ikke finde sted uden bestyrelsens tilladelse. En sådan tilladelse kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren / beboeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne anvisninger.

Stk. 2. Ejerlejlighedsejeren kan fremleje enkelte værelser, når ejeren selv fortsat beboer mindst 1 af værelserne.

Stk. 3. Misligholder en lejer sine forpligtigelser i henhold til nærværende vedtægt, har dette for lejlighedsejeren samme virkning, som om det var ejeren selv

§ 23.

Stk. 1. Erhvervsvirksomhed eller erhvervslignende aktiviteter fra beboelseslejligheder må ikke finde sted uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. En sådan tilladelse kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne forskrifter.

§ 24.

Stk. 1. I tilfælde af, at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtigelser i henhold til nærværende vedtægt, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer eller en eventuel lejer fraflytter lejligheden med 3 måneders varsel til den første i måneden eller i grove tilfælde uden varsel.

Stk. 2. Bestyrelsen skal, i forlængelse af stk. 1. oven for, godkende køberen eller den lejer, som lejligheden eventuelt måtte sælges eller udlejes til.

Stk. 3. Om fornødent kan ejeren eller dennes lejer udsættes ved fogeden.

§ 25.

Stk. 1. Bestyrelsens afgørelser kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende generalforsamling.

Stk. 2. Indankning for generalforsamlingen har ikke opsættende virkning.

§ 26.

Stk. 1. Til sikkerhed for betaling af ethvert krav af nogen art, som ejerforeningen måtte have eller få mod det enkelte medlem, herunder også i forbindelse med misligholdelse med f.eks. betaling af fællesudgifter, varmebidrag, grundfondsbidrag, ydelser på fælles lån m.v. tillige med evt. udgifter ved inddrivelse af foreningens tilgodehavender, gebyrer og morarenter, som nedenfor anført, samt ved evt. misligholdelse af forpligtigelser overfor foreningen i øvrigt, herunder vedligeholdelsesforpligtigelser, er ethvert medlem forpligtet til at stille pantsikkerhed overfor ejerforeningen, jf. stk. 2-4:

Stk.2. Nærværende ejerforeningsvedtægt tinglyses tillige pantstiftende for kr. 34.000,- med 2. prioritets pant i hver enkelt ejerlejlighed med respekt af de på tinglysningstids-

punktet tinglyste byrder og servitutter. Beløbet kr. 34.000,- skal alene respektere kr. 5.000,- lyst med pant i den enkelte lejlighed i henhold til ejerforeningsvedtægt lyst pantstiftende for dette beløb den 18. maj 1977 og efterfølgende. Beløbet reguleres i overensstemmelse med det nedenfor anførte.

Stk.3. Det samlede pantsikrede beløb svarer til det beløb, som realkreditinstitutterne i år 2001 kan bortse fra ved låneudmåling, jf. Realkreditloven og Bekendtgørelse nr. 647 af 8. maj 1999 § 23, stk. 5 med senere reguleringer. Den samlede hovedstol kr. 39.000,00 reguleres hvert år i takt med stigninger i det af Danmarks Statistik pr. 1. januar beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri, idet der afrundes til nærmeste hele tusinde kr., jf. bekendtgørelsen.

Stk. 4. Såfremt ovennævnte reguleringsindeks afskaffes eller ikke erstattes af et tilsvarende indeks, reguleres den til enhver tid værende regulerede hovedstol, jf. ovenfor, ud fra udviklingen i nettoprisindekset – eller ud fra et tilsvarende nyt erstatningsindeks – på grundlag af udviklingen i det anvendte indeks i det seneste kalenderår. Regulering kan dog ikke overstige det beløb, som realkreditinstitutterne til en hver tid kan bortse fra ved låneudmåling, jf. stk. 3.

§ 27.

Stk. 1. Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

§ 28.

Stk. 1. Nærværende vedtægter begæres tillige tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 1194 Udenbys Klædebo Kvarter, ejl. 1 -15 København, beliggende Rosendalsgade 15 / Slagelsegade 14 og respekterer de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter m.v., hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen, mod samtidig aflysning af den servitutstiftende del af vedtægt lyst 18. maj 1977 og efterfølgende.

Som vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 29. september 2003.

København, den 2. okt. 2003

Som referent/dirigent:

Jette Frandsen

København, den 9. januar 2004

Som tegningsberettiget bestyrelse:

Sign.: _____

HANS HEDEMARK (FORMAND) | OTTO BODEKUP | GØRAN HANSEN | ANDREAS VÅRUNO

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed, f.s.v. bestyrelsen:

Navn CHRISTINE EGESKOV BAK
Stilling MARKETINGKOORDINATOR
Privat bopæl SLAGELSEGADE 14, 3TV, 2100
Personlig underskrift .....

Navn CHARLOTTE BRANDENBURG
Stilling FULDMÆGTIG
Privat bopæl SLAGELSEGADE 14, 4TH, 2100 K
Personlig underskrift .....

København, den 14. jan. 2004

Som administrator: DAN-EJENDOMME A/S

Sign.: _____

PETER NYMARK ANDERSEN
REGNSKABSCHEF

Jette Nørregaard Frandsen
administrationschef

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed f.s.v. administrator:

Navn MARGRETHE HASTRUP
Stilling ADMINISTRATOR
Privat bopæl BRØNDBY NORDVEJ 7D
Personlig underskrift .....

Navn GØRAN HANSEN
Stilling ADMINISTRATOR
Privat bopæl KORNMARKEN 10
Personlig underskrift 3060 ESPERGÆRDE

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

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 1194 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Dagbogsdato: 19.04.2004
Dagbogsnr. : 53228

Afvist fra tingbogen den 26.04.2004 på matrikel nr 1194 He og ejl 1-15 Udenbys Klædebo som byrde og servitutstiftende da der mangler Dato på fuldmagten samt mangler der vitterlighedspåtegning da fuldmagten skal brugen som dok. for pantstiftende også

Retten i København den 26.04.2004

Sonja Frandsen

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

Akt.nr.:
I 395 II

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1194 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 06.05.2004 under nr. 63304
Senest ændret den : 06.05.2004 under nr. 63304

Lyst servitut- og pantstiftende for kr. 34.000 på matr nr. 1194 Udenbys Klædebo kvarter, ejerlejl. 1-15.
Anmærkning:
De enkelte ejerlejligheder er behæftet forud for nærv. vedtægt.

Retten i København den 11.05.2004

Hans Hvilsom