

Ejerlav: Udenbys Klædebo
Matr.nr.: 1127, ejl. 1-16
Gade og husnr.: Romsøgade 8-10

Anmelder:

Navn: Mark Kristensen
Adr.: Romsøgade 10, st.tv, 2100 Kbh Ø.
Tlf. nr.: 3920 9991

VEDTÆGTER for Ejerforeningen Romsøgade 8-10

Foreningens navn, hjemsted og formål

- §1 Foreningens navn er: Ejerforeningen Romsøgade 8-10.
- §2 Foreningens hjemsted er: Københavns Kommune.
- §3 Foreningens formål er at administrere ejendommen, matr.nr. 1127, ejl. 1-16, Udenbys Klædebo, beliggende Romsøgade 8-10, København Ø og at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Ejerforeningen er den berettigede til at opkræve fællesudgifter.

Foreningens kapitalforhold

- §4 For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmer personligt solidarisk. Til dækning af foreningens fællesudgifter betaler medlemmerne en ydelse i forhold til nedenstående fordelingstal. Ydelsens størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Fællesudgifterne, herunder ydelsen til ejerforeningens vedligeholdelsesfond, jf. § 13 erlægges månedsvis forud og betales til ejerforeningen senest den 5. i den måned ydelsen vedrører. Ved for sen indbetaling af ydelse opkræves et gebyr fastsat af bestyrelsen.

For ethvert krav Ejerforeningen måtte få mod det enkelte medlem, herunder bl.a. medlemsbidrag, varmebidrag, udgifter forårsaget af misligholdelse af medlemsforpligtelser, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb på kr. 25.000, skriver toti-fem-tusinde, jf. § 23.

Foreningens medlemmer

- §5 Samtlige lejlighedsejere af den i §3 nævnte ejendom, er medlemmer af foreningen og kun disse. Medlemsskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemsskab ophører først endeligt, når den ny ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- §6 Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i henhold til følgende fordelingstal:

Lejligheds nr.	Beliggenhed	Areal ¹⁾	Fordelingstal	Benyttelse
1.	Romsøgade 10, stuen t.v.	42 m ²	51	Beboelse
2.	Romsøgade 10, stuen t.h.	42 m ²	51	Beboelse
3.	Romsøgade 10, 1.sal t.v.	43 m ²	55	Beboelse
4.	Romsøgade 10, 1.sal t.h.	42 m ²	55	Beboelse
5.	Romsøgade 10, 2.sal t.v.	43 m ²	55	Beboelse
6.	Romsøgade 10, 2.sal t.h.	42 m ²	55	Beboelse
7.	Romsøgade 10, 3.sal t.v.	43 m ²	55	Beboelse
8.	Romsøgade 10, 3.sal t.h.	42 m ²	55	Beboelse
9.	Romsøgade 8, stuen t.v.	42 m ²	51	Beboelse
10.	Romsøgade 8, stuen t.h.	42 m ²	51	Beboelse
11.	Romsøgade 8, 1. sal t.v.	42 m ²	55	Beboelse
12.	Romsøgade 8, 1. sal t.h.	42 m ²	55	Beboelse
13.	Romsøgade 8, 2. sal t.v.	42 m ²	55	Beboelse
14.	Romsøgade 8, 2. sal t.h.	42 m ²	55	Beboelse
15.	Romsøgade 8, 3. sal t.v.	42 m ²	55	Beboelse
16.	Romsøgade 8, 3. sal t.h.	192 m ²	191	Beboelse og erhverv
	Totalt :	825 m ²	1.000	

¹⁾ Excl. fællesarealer: trappe- og kælderrum.

Ved første ejerskifte skal fordelingstal i skøde ajourføres i henhold til ovenstående. Tidligere gennemgang mellem fællesgård og Romsøgade er med kælder pr. 1.12.98 tillagt lejlighed nr. 1.

Generalforsamling

- §7 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af 1. kvartal med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har minimum følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Godkendelse af et revideret regnskab
4. Fastlæggelse af budget for indeværende år
5. Fastlæggelse af bidrag til vedligeholdelsesfond
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand
8. Valg af 2-4 bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af 1-2 suppleanter
10. Valg af administrator
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Til belysning af konkrete sager, kan bestyrelsen vælge at invitere eksperter på området til generalforsamlingen.

Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert medlems antal stemmer. Generalforsamlingen træffer beslutning ved stemmeflertal undtag en i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan de forslag, som har været behandlet på første generalforsamling, vedtages med to trediedels 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, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Der udfærdiges referat fra Generalforsamlingen, som underskrives af dirigenten og formanden. Referatet udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

- §8 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af foreningens medlemmer forlanger det, med angivelse af dagsorden. Indkaldelse skal ske skriftligt med 14 dages varsel.

Bestyrelse

- §9 Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der er valgt på generalforsamlingen for ét år ad gangen. Valgbare som formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin næstformand. Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans fravær næstformandens stemme udslagsgivende. Der udfærdiges beslutningsreferat fra bestyrelsesmøderne.
- §10 Foreningen forpligtes af underskrift af bestyrelsesformanden eller næstformanden og et medlem af bestyrelsen.

Administration

- §11 Ejendommens administration forestås af en økonomisk og ejendomskyndig person/virksomhed, som vælges af bestyrelsen. Denne administrator antages og afskediges af bestyrelsen.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift i henhold til bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger.

Administrator kan ikke samtidig være medlem af foreningens bestyrelse.

Regnskab og revision

- §12 Regnskabsåret er kalenderåret. Administrator udfærdiger årsregnskabet.

Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere foreningens regnskab.

Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning, fremsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Vedligeholdelse

- §13 Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, ligesom foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

Den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne samt disses installationer påhviler de enkelte ejere.

Til bestridelse af større, planlagte vedligeholdelsesarbejder, indbetales samtidig med fællesudgifterne et beløb til en vedligeholdelsesfond, som administreres særskilt. Størrelsen af dette beløb fastlægges på den årlige ordinære generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen.

- §14 Bestyrelsen og de af bestyrelsen rekvirerede håndværkere må ikke nægtes adgang til fællesinstallationer.

- §15 Hvis en lejlighed groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og fornyelse eller istandsættelse foretaget inden for en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.
- §16 Ejerlejlighederne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.
- §17 Rengøring og vedligeholdelse af fællesarealer foretages på fælles arbejdsdage, hvor medlemmerne skal deltage. Tidspunkterne bekendtgøres ved særskilt indkaldelse til medlemmerne. Deltager medlemmerne ikke opkræves et gebyr fastsat af bestyrelsen.
- §18 Varmemålere skal aflæses årligt af ét af bestyrelsen valgt varmemålingsselskab. Såfremt en lejligheds målere ikke er blevet aflæst i 2 på hinanden følgende år, skal bestyrelsen tage affære og - om nødvendigt for ejerens regning - skaffe adgang for varmemålingsselskabet, således at varmemeforbruget kun kan skønnes ansat for max. 1 år ad gangen.

Ordensregler

- §19 Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af Ejerforeningen fastsatte ordensregler.

Affald: Må ikke henkastes noget andet sted end i affaldscontainerne. Affald, som ikke fjernes med dagrenovationen, skal fjernes for egen regning.

Husdyr: Må ikke ved støj, lugt eller på anden måde være til gene for ejendommens øvrige beboere, ligesom husdyr ikke må luftes eller gå løs i gården.

Støj: Musik og støjende adfærd må kun udøves, så den ikke er til gene for de øvrige beboere. Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres, så de ikke ved støj eller anden måde er til gene for de øvrige beboere.

Trapperne: Rengøres hver uge på skift af ejerne eller lejerne. Deltager man ikke i trappevasken opkræves et månedligt gebyr fastsat af bestyrelsen.

Cykler: Der opfordres til at cykler der ikke er i daglig brug parkeres i gårdens cykelstativer.

Herudover kan bestyrelsen efter behov udforme specifikke ordensregler for ejendommens beboere.

Misligholdelse

- §20 Såfremt et medlem ikke betaler de i §4 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for 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, lejerne - uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag.

- §21 Bestyrelsen er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Bestyrelsen kan hvis nødvendigt af hensyn til ejendommens forsvarlige drift og vedligeholdelse skaffe sig adgang til lejligheden på ejerens regning.

Anke

- §22 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

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

Pantsikkerhed

- §23 Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst pantstiftende for kr. 25.000 i hver lejlighed nr. 1-16 i ejendommene, matr.nr. 1127, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter samt eventuelt krav i henhold til § 13.

Nærværende pantret respekterer med oprykkende pantret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende pantret.

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkelig dokumentation for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For Ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Disse vedtægter er besluttet på ekstraordinær generalforsamlingen den 7/4 1999 og erstatter således tidligere vedtægter for Ejerforeningen.

København, den 4/6 1999:

Mark Kristensen
Formand

Thomas Vestergaard
Næstformand

Kalle Huhdanmäki
Sekretær

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

Navn:
Stilling:
Bopæl:

Navn:
Stilling:
Bopæl: