

Ejerlejlighedsforeningen Birkedommervej 14-16 m.fl.

Side 1 af 9

TINGLYSNINGSÆGIET kr. 700,00
Matr.nr. 1085 Utterslev, ejerlej. 1 til og med 40
Birkedommervej 14-16
og Landfogedvej 5-7

(12/1939)
ANMELDER:
Advokat Helle Gregersen
Hovedvejen 150
2600 Glostrup
Tlf. 43 96 07 75

VEDTÆGTER

Navn, hjemsted og formål:

§ 1

Foreningens navn er: Ejerlejlighedsforeningen Birkedommervej 14-16 m.fl.

§ 2

Foreningens hjemsted er: København.

§ 3

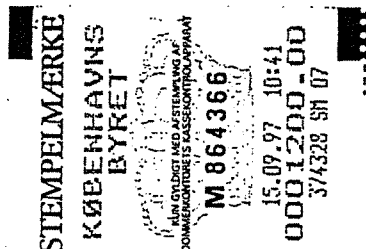
Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1085 Utterslev, Birkedommervej 14-16 og Landfogedvej 5-7, og at varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Foreningens administration, kapitalforhold og lejlighedens prioritering:

§ 4

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt solidarisk. Til dækning af de med administrationen og vedligeholdelsen forbundne udgifter betaler medlemmerne en ydelse i forhold til deres fordelingstal, der fastsættes af den ordinære generalforsamling på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget for det kommende regnskabsår. Den oprindelige ejer af ejendommen kan ikke tilpligtes til at betale bidrag til grundfonden.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter vægt, under afstemning på generalforsamlingen jf. § 6, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi. Ejendommens oprindelige ejer kan ikke tilpligtes at betale bidrag til grundfonden og har ikke stemmeret vedr. oprettelse af grundfond.



Den ordinære ydelse, herunder ydelsen til grundfonden, erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens bestemmelse. Er ydelsen ikke indbetalt senest 30 dage efter forfaldsdato, skal bestyrelsen tilsende restanten en skriftligt henstilling om at betale gælden inden 8 dage efter henstillingen, hvorved der beløber et gebyr, som er fastsat på den ordinære generalforsamling.

Efterkommes denne henstilling ikke, skal restancen overgives til inkasso med alle dermed følgende omkostninger, og pågældende medlems stemmeret er suspenderet, indtil restancen er tilgået foreningen.

I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse, for så vidt sådanne udgifter ikke kan dækkes af grundfonden. Ekstraordinære bidrag skal afkræves med mindst 2 måneders varsel.

Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, udsteder ethvert medlem, undtagen den oprindelige ejer af ejendommen, et ejerpantebrev, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Dog skal beløbet udgøre mindst et års andel i fællesudgifterne.

Ejerpantebrevet, som foreningen skal have som håndpant, skal have en størrelse, der svarer til mindst et års ydelse, dog med virkning fra den 1. marts 1997 mindst kr. 25.000,00. Ved ethvert ejerskifte efter den 1. marts 1997 er sælger forpligtet til at drage omsorg for, at sikkerheden i forbindelse med ejerskifte bliver bragt op på kr. 25.000,00. Ejerpantebrevet respekterer med oprykkende prioritet kun pantegæld og servitutter tinglyst til og med den 1. marts 1997.

Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Dennes honorar fastsættes i henhold til de til enhver tid værende takster for administration af fast ejendom. Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning forestås af bestyrelsen eller af den af denne valgte administrator. Administrator kan opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, ligesom administrator selv med 6 måneders varsel kan opsiges administrationsforholdet. Såfremt der skulle ske grov misligholdelse fra en af parternes side, er den forurettede part berettiget til at kræve forholdet bragt til ophør uden varsel.

Har bestyrelsen valgt en administrator, er denne 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 eller bestyrelsen er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom man kan skaffe sig adgang for at udføre reparationer o.lign.

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

Efter første ejerskifte kan fælleslån ikke stiftes.

Enhver ejer af en lejlighed kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed. En ejerlejlighed kan udlejes ved betaling af depositum til ejerforeningens konto til brug ved eventuel oprydning efter lejer. Depositum udgør 2 måneders fællesudgifter inkl. varme. Det er endvidere en forudsætning, at bestyrelsen er bekendt med udlejers adresse og telefonnummer. Der henvises i øvrigt til §10.

Ejerlejligheden falder i arv og kan være genstand for kreditorforfølgning.

Foreningens medlemmer:

§ 5

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

Ejere af ejerlejligheder har pligt til at være medlem, og pligten hertil indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, uanset om dette er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemsskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 6

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

Ejerlejlighederne nr.:

1-10, 11, 13, 15, 17, 19, 22, 24, 26, 28, 30 og 31-40 hver 5 andele eller i alt:	150 andele
12, 14, 16, 18 og 20 hver 6 andele eller i alt:	30 andele
21, 23, 25, 27 og 29 hver 4 andele eller i alt:	<u>20 andele</u>
I alt:	<u>200 andele</u>

Vedligeholdelse og orden:

§ 7

Udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger herom, dog skal generalforsamlingen ikke kunne pålægge den oprindelige ejer af ejendommen at deltage i større vedligeholdelsesudgifter, sålænge denne er ejer af over 25% af lejlighederne. Sædvanlige vedligeholdelsesarbejder kan iværksættes af bestyrelsen jf. § 20.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse omfatter tapetsering, maling, hvidtning, vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, radiatorer, vand- og gasledninger og øvrige installationer inden for lejlighedens areal, medens foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for 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 inden for den derfor fastsatte 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.

§ 9

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

Ejerlejlighedsejeren må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiden af dørenes og vinduernes træværk, af trapper, trappevinduer og entredøre, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke. Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejlighederne.

Misligholdelse:

§10

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 ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren - og i tilfælde af, at lejligheden er udlejet, lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Efterkommer vedkommende ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved middelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

Anke:

§ 11

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

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

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

Regnskab og revision:

§ 12

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Årsregnskabet udfærdiges af bestyrelsen eller af administrator.

Foreningen antager en revisor til at revidere foreningens regnskab, der forsynet med revisors underskrift, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn 14 dage inden den ordinære generalforsamling. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende, og revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

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

Hver gang indførsel i revisionskontrollen er sket, skal denne fremlægges på først-kommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Generalforsamlingen:

§ 13

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændringer i denne vedtægt kræves dog at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor.

Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 14

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

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår.
4. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant for denne.
7. Fastsættelse af gebyrer.
8. Eventuelt

§ 15

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandlingen af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter vægt, under afstemning på generalforsamlingen jf. § 6, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 16

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. 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.

§ 17

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 15. februar. Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til.

§ 18

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne.

Bestyrelsen:

§ 19

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, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Hvert andet år, i ulige årstal, afgang formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgang halvdelen hvert år, således, at i lige årstal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant, og i ulige årstal vælges 2 bestyrelsesmedlem og 1 suppleant. Afgangsskemaet bestemmes for samtlige valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 4, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes inden 6 uger til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand og kasserer. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 20

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender og kan som anført i § 4 antage en administrator. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, sædvanlig vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævet. Øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder kan kun iværksættes i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over for de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter.

§ 21

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når hele bestyrelsen er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmefler-tal.

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

§ 22

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

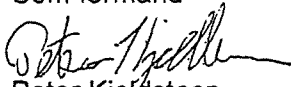
§ 23

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 1085 Utterslev, Birkedommervej 14-16 og Landfogedvej 5-7, med påtaleret for såvel Ejerlejlighedsforeningen som de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne. Samtidig begæres vedtægter lyst den 9/9 1971 på ejendommen aflyst under forudsætning af nærværende vedtægter samtidig tinglyses.

Med hensyn til de i ejendommen påhvilende pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 6. maj 1997

Som formand



Peter Kjeldsteen
Landfogedvej 5, 4. TH
2400 København NV

Som næstformand



Susanne Yun Kragh
Landfogedvej 5, 4. TV
2400 København NV

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

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Underskrift:

 **MICHAEL HARMS**
Advokat
Hovedvejen 150
2600 Glostrup
Tlf. 43 96 07 75

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Underskrift:

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

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 1085 Hovedejd, Utterslev, København

Dagbogsdato: 06.06.1997

Dagbogsnr. : 71506

Afvist fra dagbogen den 09.06.1997

p.g.a. manglende ejl.nr.

Retten i København den 09.06.1997



Lene Rasmussen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 1085 Ejerlej. 1, Utterslev, København

Dagbogsdato: 16.06.1997

Dagbogsnr. : 75988 *mfl.*

Afvist fra tingbogen den 26.06.1997 på ejerl 1-40 i 1085 Utterslev

da vedtægter lyst 9.9.1971 skal aflyses

da det ikke af referat af 26.2.1997 fremgår, at mindst 2/3 af de
fremmødte stemte for forslaget.

Endvidere bedes den vedtægt (med kursiv) der er nævnt i samme referat
post 4 medsendt.

Retten i København den 26.06.1997



Doris Nielsen

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i København

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

I 101 IV

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1085 Hovedejd, Utterslev, København

Ejendomsejer:

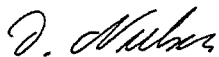
Lyst første gang den: 15.09.1997 under nr. 121939

Senest ændret den : 15.09.1997 under nr. 121939

LYST på matr. nr. 1085 Utterslev, ejerl. 1-40 efter sket berigtigelse
og

AFLYST på samme f.s.v.a. vedtægter lyst 9/9 1971.

Retten i København den 25.09.1997



Doris Nielsen



Matr. nr.: 1085 Utterslev, København

ANMELDER:
DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Beliggende: Birkedommervej 14 - 16
Landfogedvej 5 - 7
2400 København NV.

Tlf. 45 26 01 70

Lejligheds nr.: 1-40

T I L L Æ G

til vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Birkedommervej 14-16 m.fl.
tinglyst med dato/løbenr.: 15.09.1997-121939-01

På foreningens ordinære generalforsamling den 11.03.2014 blev nuværende tillæg vedtaget foreløbigt og efterfølgende endeligt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 24.03.2015:

Som nyt § 5a indsættes følgende:

§ 5 a Kommunikation

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.



Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

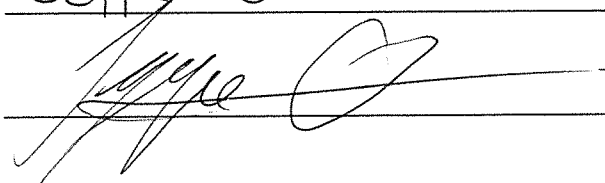
Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Nærværende tillæg til vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1085 Utterslev, København, ejerlejlighed 1-40. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende hæftelser, byrder, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er ejerlejlighedsforeningen og de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne.

Dato: 28/9

Den tegningsberettigede bestyrelse for Ejerlejlighedsforeningen Birkedommervej 14-16 m.fl.:

Jeppé STOCKMAR


CAMILLA SCHIFFER HANSEN
