

Matr.nr. 383 Nørrevold Kvarter
Ejerlejlighederne nr. 1-27

Beliggende:
Ole Suhrs Gade 17-19
1354 København K

MODTAGE

19. JUL 2007

IP Administration A/S

Anmelder:

IP administration A/S
Frederiksberg Allé 15-17
1820 Frederiksberg C
33 26 00 00

VEDTÆGTER

For

Ejerforeningen Ole Suhrs Gade 17-19

§ 1. Navn

Foreningens navn er "Ejerforeningen Ole Suhrs Gade 17-19".

§ 2. Hjemsted og værneting

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 3 Formål

Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

§ 4. Medlemmer

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Stk. 2. Medlemskabet indtræder ved overtagelsesdagen af en ejerlejlighed og ophører for sælgers vedkommende samme dag.

Stk. 3. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 5. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 12, stk. 9.

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 dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer 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 repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 6. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1) Valg af dirigent og referent.

- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag, jf. § 7.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 7. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 8. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 5, stk. 4 og § 11, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 9. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 10. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

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

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

§ 12. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 6 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 6 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

Stk. 10. Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel, dvs. min. 8 dage, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne er pligtige at lade de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. få adgang til de enkelte lejligheder med henblik på udførelse af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

§ 13. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 14. Tegningsret

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

§ 15. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Foreningen skal, bortset fra eventuel grundfond og rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Stk. 2. Det kan dog på generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål f.eks. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån.

Stk. 3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i et pengeinstitut, dog skal det være én i bestyrelsen tilladt, at have en kassebeholdning/et rådighedsbeløb på maksimalt kr. 5.000,00

§ 16. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

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

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 17. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 18. Ejerskifte

Der skal gives administrator underretning, så snart en lejlighed skifter ejer.

Såfremt ejerskifte finder sted i en regnskabsperiode, er ejerforeningen ikke forpligtet til at påtage sig at udarbejde nogen skærings- eller refusionsopgørelse af fællesudgifter, å conto varme etc.

Eventuel efterregulering af bidrag vil blive foretaget over for den til enhver tid værende ejer.

§ 19. Brug og benyttelse

Ejeren af en lejlighed har den fulde brugsret over denne.

Stk. 2. Ejeren af en lejlighed er berettiget til at udleje hele lejligheden eller dele af denne, dog må der ikke herved komme til at bo flere personer i lejligheden, end der er værelser i denne, ligesom den ikke må få karakter af kublejlighed.

Stk. 3. Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Stk. 4. I tilfælde af at en lejer overtræder husordenen eller på andre måder misligholder sine forpligtelser over for fællesskabet, er bestyrelsen berettiget til at forlange, at lejeren fraflytter lejligheden med tre måneders varsel.

Stk. 5. Erhvervsmæssig benyttelse af de til beboelse indrettede lejligheder må kun finde sted med generalforsamlingens samtykke.

Stk. 6. For så vidt angår anvendelsen af kælderlejlighederne gælder, at disse alene må anvendes til såkaldt liberale erhverv, således, at ingen lejlighed må anvendes til udstilling eller opbevaring af kemikalier, levnedsmidler, fyrværkeri e.l. Der må derfor ikke drives detail-, restaurations- eller grossistvirksomhed.

§ 20. Husorden

Samtlige ejere af ejerlejligheder, respektive lejere heraf, er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen godkendte husorden.

Stk. 2. Det er – dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke – tilladt at holde hund og andre for en beboelseslejlighed sædvanlige husdyr.

Stk. 3. Det er ikke tilladt at henstille biler, motorcykler, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, legeredskaber og lignende på ejendommens areal udenfor særligt indrettede pladser.

§ 21. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, trapper, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, vinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 22. Bygningsforandringer og installationer

Ejeren må modernisere, forbedre og i øvrigt ændre ejerlejligheden, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, alt i det omfang dette ikke er til gene for de øvrige ejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det – for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund – på en generalforsamling kan bestemmes, at en

ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene.

Stk. 2. Ejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator en kopi af byggetilladelsen og bygningsattest, samt regning.

Stk. 3. Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af gas, vand eller el, eller særlig afløbskapacitet, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos bestyrelsen, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en variabel afgift, svarende til det øgede forbrug.

Stk. 4. Skulle eventuelle installationer, eventuelt sammen med øvrige lignende installationer, medføre, at en udvidelse af ejendommens fælles forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer af enhver art er påkrævet på grund af overbelastning, må ejeren betale udgifterne hertil, eventuelt sammen med øvrige medlemmer, der har foretaget tilsvarende installationer.

Stk. 5. Som vilkår for de ovennævnte tilladelser kan bestyrelsen kræve, at der indbetales et særskilt depositum, eller at der stilles anden form for passende sikkerhed.

§ 23. Misligholdelse

Hvis et medlem eller dennes husstand gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejere, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet og dennes husstand fraflytter lejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, og derefter ikke tager ophold i ejendommen på ny, forinden generalforsamlingen har givet sin tilladelse dertil.

Stk. 2. Den ejer, som det i medfør af § 23. stk. 1. er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, dog ikke til nogen, som må antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges mindst 5 års uopsigelighed.

Stk. 3. Det medlem, som det i medfør af § 23. stk. 1. er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt og uden rekurs til domstolene afgør tvisten.

Stk. 4. Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære en voldgiftsret bestående af 3 medlemmer nedsat. Ejeren og bestyrelsen udpeger hver et medlem, medens det tredje

medlem udpeges af præsidenten for Københavns Byret. Såfremt ejeren ikke i sin begæring om voldgift udpeger en voldgiftsmand, udpeges også denne af byretspræsidenten.

Stk. 5. Voldgiftsretten fastsætter selv reglerne for sagens behandling og afgør tvisten ved stemmeflerhed. Voldgiftsretten træffer tillige beslutninger om fordeling af omkostninger inkl., honorar til voldgiftsrettens medlemmer ved sagens førelsen.

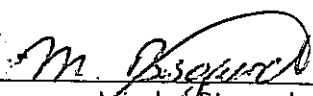
§ 24. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

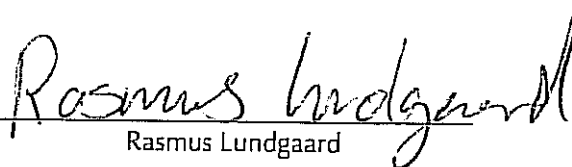
Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 25.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 21, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

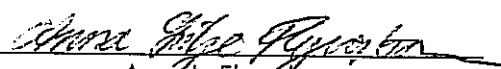
Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i E/F Ole Suhrs Gade 17-19 den 18. maj 2006.

I bestyrelsen:


Michael Bisgaard


Rasmus Lundgaard


Rikke Grønbech


Anna L. Flyverbom

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i København

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Vedtægter for ejerforening.

Vedrørende matr.nr. 383 Hovedejd, Nørrevold Kvarter, København

Dagbogsdato: 04.07.2007

Dagbogsnr. : 88969

Afvist fra dagbogen den 12.07.2007

servitut- og pantstiftende i hver ejerlejlighed 1-27 for 25.000 kr

Da vedtægter for ejerforening lyst 8.3.1991 og tillæg lyst 15.3.1996

skal aflyses senest samtidig med lysning af nærværende

Da der mangler påtaleret

Da der mangler dato for underskrifter

Da der mangler ekstraktgenpart af den pantstiftende bestemmelse

Endvidere mangler yderligere afgift 800 kr

Retten i København den 12.07.2007



Birte Brandt