

Matr.nr. 1062, Utterslev
af staden København og samtlige
ejerlejligheder, hvori denne
ejendom er opdelt.

Beliggenhed: Nattergalevej 34-36
Vibevej 45-47

Anmelder:

POUL HØYER

Landsretssagfører
Rosenvængets Hovedvej 6
2100 København Ø.



VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen "VIBEHJØRNET"

25817/81
Frl. i Københavns byrets
foredeling

22 OKT. 1985

H. Gartoft

§ 14

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	side
§ 1. Navn	1
§ 2. Hjemsted, værneting m.v.	1
§ 3. Formål	2
§ 4. Medlemmer	2
§ 5. Fordelingstal og hæftelse	3
§ 6. Omfanget af de enkelte ejerlejligheder	3
§ 7. Fællesaktiver	4
§ 8. Særskilt prioritering og ejendomsbeskatning	4
§ 9. Ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger	5
§ 10. Indkaldelse af, adgang til og stemmeafgivning på generalforsamlinger	6
§ 11. Bestyrelse. Valg af bestyrelsesmedlemmer	7
§ 12. Bestyrelsens opgaver	7
§ 13. Bestyrelsesmøder og -beslutninger	9
§ 14. Tegningsregler	9
§ 15. Administration. Budget. Ydelser fra medlemmerne	9
§ 16. Foreningens ren- og vedligeholdelsespligt m.v.	10
§ 17. De enkelte medlemmers ren- og vedligeholdelsespligt m.v.	12
§ 18. Ændringer i lejlighedernes indretning m.v.	13
§ 19. Varme- og varmtvandsanlæg	14
§ 20. Dispositions- og successionsret	15
§ 21. Foreningens sikkerhed for tilgode- havender hos medlemmerne	16
§ 22. Husorden, erhverv, skiltning m.v.	17
§ 23. Foreningens beføjelser ved et medlems misligholdelse	19
§ 24. Grundfond	19
§ 25. Regnskab og revision	20
§ 26. Tinglysning, påtaleret	20

I anledning af, at ejendommen matr.nr. 1062, Utterslev staden København beliggende Nattergalevej 34-36 og Vibevej 45-47, er opdelt i ejerlejligheder, fastsættes nedenstående vedtægter for den ejerforening, der vil være at stifte i forbindelse hermed.

V E D T Æ G T E R

for

EJERFORENINGEN "VIBEHJØRNET"

§ 1.

Navn.

Foreningens navn er ejerforeningen "VIBEHJØRNET".

§ 2.

Hjemsted, værneting m.v.

Foreningens hjemsted er den til enhver tid værende administrators forretningssted, jfr. § 12 stk. 4.

Foreningen ved dens bestyrelse er som sådan rette procespart vedrørende alle fælles rettigheder og forpligtelser for foreningen.

Værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes om forhold vedrørende ejendommen eller foreningen er Københavns Byret, ligesom denne ret skal være rette værneting ved eventuelle søgsmål mod foreningen fra andre end dens medlemme

§ 3.

Formål.

Foreningens formål er

- at varetage medlemmernes økonomiske og andre fælles interesser overfor trediemand som ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 1062, Utterslev, beliggende Nattergalevej 34-36 og Vibevej 45-47,
- at regulere forholdet mellem medlemmerne og andre i lejlighederne og ejendommen og
- at forestå administrationen af nævnte ejendoms fællesanliggender, alt i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

§ 4.

Medlemmer.

Foreningens medlemmer er samtlige til enhver tid værende tinglyste endelige skødehavere vedrørende ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 1062, Utterslev, beliggende Nattergalevej 34-36 og Vibevej 45-47. Hver skødehaver - også den nuværende ejer af ejendommen og dennes successorer - har pligt til at være medlem af foreningen, som påbegynder sin virksomhed den 1. januar 1973. Kun ejere af ejerlejligheder i nævnte ejendom kan være medlemmer af foreningen.

Ved ejerskifte (tinglysning af endeligt skøde, uanset eventuelle rets-anmærkninger) indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, også med hensyn til eventuelle restancer, hvis betaling den hidtidige ejer dog fortsat hæfter for sammen med den nye ejer. Den nye ejer hæfter dog kun for den tidligere ejers restancer indenfor det pålydende, det i § 21 omtalte ejerpantebrev er tinglyst for på ejerskiftets tidspunkt. Refusionsopgørelsen mellem den nye og den gamle ejer er foreningen uvedkommende. Et medlem kan ikke ved salget af sin lejlighed gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue, lige så lidt som andele i denne formue kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning. Såvel det indtrædende som det udtrædende medlem har pligt til senest to uger efter ejerskiftet (tingslysningsdatoen, jfr. ovenfor) overfor administrator at anmelde og dokumentere ændringerne i ejerforholdet.

§ 5.

Fordelingstal og hæftelse.

Til hver ejerlejlighed er knyttet et fordelingstal, der i henhold til lov om ejerlejligheder er fastlagt som en brøkdel.

På grundlag af disse fordelingstal beregnes de enkelte ejerlejligheders forholdsmæssige andele i foreningens fælles rettigheder og forpligtelser.

De fastsatte fordelingstal kan kun ændres ved samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

Såfremt myndighederne tillader sammenlægning af to eller flere lejligheder til een, kan dette ske, såfremt summen af disses fordelingstal ikke ændres.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Subsidiært hæfter tillige medlemmerne personlig og direkte, pro rata efter ovennævnte fordelingsprincip.

§ 6.

Omfanget af de enkelte ejerlejligheder.

En ejerlejlighed omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør, med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, jfr. anmeldelsen til tinglysning af opdelingen og det dermed følgende kortmateriale. Hver ejer af en beboelseslejlighed har herudover eneret til benyttelse af det til den pågældende lejlighed hørende pulterrum i loftetagen og altanareal samt eventuelt cykelrum i kælderen eller gården. Endelig har ejerne af tre stuelejligheder eneret til brug af tilhørende forhaver.

Endvidere omfatter hver enkelt lejlighed alt, hvad der findes af ledninger og installationer og andet udstyr af hvilken som helst art i lejligheden, dog kun i det omfang, dette ikke i henhold til § 7 stk. 2 er forbeholdt fællesskabet.

Endelig er der til hver lejlighed knyttet en andel af foreningens og ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser, jfr. § 5 stk. 2 og § 7.

§ 7.

Fællesaktiver.

Fælles ejendomsret undergivet - efter det i § 5 fastsatte fordelings-
tal - er foreningens formue til enhver tid samt ejendommens grund
(herunder legeplads med legeredskaber), bygningens fundamenter, tage,
ydermur (i det omfang disse ikke tilhører de enkelte medlemmer, jfr. § 6),
etageadskillelser og dertil hørende konstruktioner af enhver art,
hoveddøre, trappegange med trapper og repos'er, spidslofter overalt,
kældergange og fællesrum i kældre og på lofter, traskure i gården, cen-
tralvarmeanlæg, sådanne forsynings- og afløbsledninger samt stik og
sanitære og andre tekniske installationer af enhver art (herunder el-
gas-, vand- og varmeinstallationer), som er beliggende udenfor de en-
kelte ejerlejligheder, hegn samt eventuelle berettigende servitutter
og andre rettigheder i naboforhold eller andre forhold.

Fælles i samme forhold er skorstene, samt de dele af forsynings- og
afløbsledninger samt sanitære og andre tekniske installationer, herun-
der fællesantenneanlæg, som findes ikke blot i fælleslokaliteter,
jfr. stk. 1, men også indenfor hvert medlems særlige område, jfr. § 6
stk. 2, nemlig i det omfang sådanne ledninger og installationer tjener
til brug ikke blot for den pågældende enkelte lejlighed, men for to,
flere eller alle lejligheder.

§ 8.

Særskilt prioritering og ejendomsbeskatning.

Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde skal der ske en fastlæggelse af
pantehæftelserne vedrørende lejligheden, således at det pågældende med-
lem særskilt hæfter for enhver forpligtelse i henhold til disse pante-
hæftelser og fremtidige pantehæftelser, som hvert medlem frit kan
stifte i sin lejlighed, jfr. § 20. Fælleslån kan ikke stiftes, med-
mindre samtlige medlemmer er enige derom.

Når hver lejlighed er selvstændigt vurderet af det offentlige og selv-
stændigt ansat til ejendomsskat m.v., påhviler enhver herfra hidrørende
forpligtelse det respektive medlem. Indtil dette tidspunkt betaler
hvert medlem en forholdsmæssig andel af de nævnte beløb beregnet af
administrator efter lejlighedens fordelingstal.

§ 9.

Ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af ~~maj~~ ^{APRIL}.

På den første ordinære generalforsamling skal der vedtages en husorden for ejendommen, jfr. § 22.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a. Valg af dirigent.
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor, administrator og bestyrelse til godkendelse.
- d. Forelæggelse af årsbudget for det indeværende år til godkendelse.
- e. Valg af medlemmer af bestyrelsen i stedet for afgående, jfr. § 11.
- f. Valg af suppleanter.
- g. Valg af statsautoriseret revisor.
- h. Eventuelle forslag fra foreningens medlemmer.
- i. Eventuelt.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 15. februar.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

når bestyrelsen finder anledning dertil,
når det til behandling af et angivet emne begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst halvdelen af ejerforeningens stemmeantal,
når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
når et medlem i medfør af disse vedtægters § 13 stk. 4 kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller
når administrator forlanger det.

§ 10.

Indkaldelse af, adgang til og
stemmeafgivning på generalforsamlinger.

Enhver generalforsamling indkaldes af bestyrelsen ved opslag på varmemesterens kontor med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen kan, ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne, også ske ved, at bestyrelsen lader ejendommens varmemester omdele en rundskrivelse til de enkelte lejligheder, bortset fra sådanne lejligheder, som ikke beboes af de pågældende medlemmer, og hvor administrator er bekendt hermed.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg til bestyrelsen, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmernes eftersyn.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, disses ægtefæller, foreningens bestyrelse samt administrator og/eller dennes stedfortræder samt foreningens statsaut. revisor og/eller dennes medarbejder.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde i stedet for sig på generalforsamlingen og stemme for fuldmagtsgiveren. Kun foreningens medlemmer og befuldmægtigede for disse, jfr. foregående punktum, har stemmeret. Hvis en ejerlejlighed ejes af to eller flere, kan disse kun afgive een stemme for lejligheden. Et medlem, der ejer flere lejligheder, har stemmeret med een stemme pr. lejlighed.

Enhver generalforsamling ledes af en af denne valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed blandt de mødte eller ved skriftlig fuldmagt repræsenterede medlemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages eenstemmigt og med tilslutning fra samtlige stemmeberettigede.

Forslag om ændring af vedtægterne eller væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kan kun vedtages med mindst to trediedeles flertal på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to trediedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to trediedele af stemmerne er repræsenteret, skal der med mindst 14 dages varsel indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to trediedele af de repræsenterede stemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

§ 11.

Bestyrelse. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen vælges af den ordinære generalforsamling. Den består af 3 personer valgt blandt medlemmerne eller udenfor disses kreds. Desuden vælges 2 suppleanter. Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen, idet den suppleant, der har størst anciennitet, først indtræder, og iøvrigt efter lodtrækning. Findes ingen suppleanter, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 12.

Bestyrelsens opgaver.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Bestyrelsen kan ved vedtagelse af en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grund-ejerforsikring, lovpligtig ulykkesforsikring vedr. ejendomsfunktioner samt eventuelle andre forsikringer), opvarmning og renholdelse samt vedligeholdelse, reparation og fornyelse af, hvad der vedrører fællesskabet, alt i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene iøvrigt må anses for påkrævede.

Til ejendomsadministrator antages den nuværende ejer, eller hvem han måtte anvise. Administratoren oppebærer et administrationshonorar, beregnet som 5% af det beløb, som svarer til vurderingslejen pr. 1. april 1974 tillagt skatter og afgifter og øvrige lovlige forhøjelser i perioden. Beløbet er beregnet til

kr. 5.700,00.

Honoraret er fastsat på basis af pristallet 1. juli 1972=110,4, og honoraret reguleres een gang årligt i januar måned i overensstemmelse med de stigninger, der har været i pristallet.

Honoraret skal dog mindst andrage 5% af lejen med alle tillæg i de usolgte lejligheder divideret med antallet af usolgte lejligheder ganget med 29.

Forholdet kan, når 3/4 af lejlighederne er solgt, opsiges med 6 måneders varsel, såfremt generalforsamlingen med to trediedeles flertal forlanger dette. Administrator kan til enhver tid frasige sig hvervet med 6 måneders varsel.

Bestyrelsen eller administrator og/eller dennes stedfortræder er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder vedrørende fællesanlæg i nødvendigt omfang, ligesom medlemmerne og disses eventuelle lejere (se § 20) skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer og andre håndværksarbejder, tilsyn, vurderinger og lignende.

§ 13.

Bestyrelsesmøder og -beslutninger.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte, dette ønskes af formanden eller et andet medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere eet medlem er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

En af bestyrelsen truffet afgørelse kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, inden 14 dage efter, at medlemmet har fået kendskab til afgørelsen, indbringes for en generalforsamling, se dog § 22 stk. 2. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har - medmindre bestyrelsen i særlige tilfælde bestemmer andet - opsættende virkning for den trufne afgørelse.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol, som kan være den samme som den i § 10 sidste stk. omtalte, optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

§ 14.

Tegningsregler.

Foreningen forpligtes ved underskrifter af formanden og yderligere eet medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator til at disponere også i andre henseender end vedrørende den daglige drift, jfr. § 15 stk. 1.

Foreningen kan ikke påtage sig kaution.

§ 15.

Administration. Budget. Ydelser fra medlemmerne.

Administrator er befuldmægtiget til at disponere på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift og kan således modtage foreningens indtægter, herunder medlemmernes ydelser til foreningen, indgå nødvendige eller sædvanlige forpligtelser på foreningens vegne

og afholde de dermed forbundne udgifter. Administrator kan for foreningens regning ansætte vicevært, gårdmand og varmemester og anvende juridisk og teknisk bistand.

Administrator udarbejder hvert år - til forelæggelse på generalforsamlingen - et budget, der viser foreningens forventede udgifter, såsom udgifter til ejendomsskatter og -afgifter, indtil betalingspligten vedrørende disse overgår til de enkelte medlemmer (jfr. § 8 stk. 2), forsikringer, ren-og vedligeholdelse samt nødvendige fornyelser vedrørende fællesaktiver (jfr. § 16), el.forbrug vedrørende fælleslokaliteter, varmemester, gårdmand, administration og revision.

Om udgifter til opvarmning henvises til § 19.

Til dækning af udgifterne i henhold til budgettet betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ordinær ydelse, hvis nærmere størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen. Ydelsen erlægges månedsvi forud. I tilfælde af uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse.

Opgørelse over de endelige fællesudgifter ved ejendommens drift foretages af administrator og foreningens revisor, jfr. § 25, og udsendes til medlemmerne senest samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Bilagene til opgørelsen skal ligge til gennemsyn på administrators kontor. Det hvert medlem eventuelt påhvillende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

Administrators honorar afholdes som fællesudgift.

§ 16.

Foreningens ren- og vedligeholdelsespligt m.v.

Det påhviler foreningen at ren-og vedligeholde alt, hvad der ifølge § 7 er undergivet fælles ejendomsret, og hvad der yderligere anskaffes til fællesskabet:

Endvidere skal foreningen vedligeholde:

ydersiden af indgangsdøre til de enkelte lejligheder,
udvendig mur- og træværk,
udvendige vindues- og dørpartier, både fællesskabets og
de enkelte medlemmers,
altaner.

Alt det nævnte - fra indgangsdøre til altaner - skal holdes i ensartede farver efter bestyrelsens nærmere bestemmelse til enhver tid. Endvidere påhviler det foreningen at foretage istandsættelse, også i de enkelte lejligheder, som følge af vandskade eller lignende, for hvilket intet enkelt medlem har noget ansvar.

Ruderne i de enkelte lejligheder vedligeholdes dog af den enkelte ejerlejlighedsindehaver, jfr. herom § 17.

Foreningens nævnte vedligeholdelsespligt omfatter også nødvendige fornyelser.

Såfremt myndighederne fremsætter krav om forøget kapacitet af ejendommens installationer, f.eks. installation for vand, gas og el., skal samtlige anlægsomkostninger betales af fællesskabet.

Nattergalevej er privat vej og skal vedligeholdes og renholdes af fællesskabet, evt. efter vejmyndighedernes anvisning.

Snerydningspligt og grusningspligt påhviler foreningen.

Om varme- og varmtvandsanlægget henvises til § 19.

Bestyrelsen er pligtig at vedtage afholdelsen af udgifter til ejendommens - efter dens karakter og forholdene iøvrigt påkrævede - vedligeholdelse i henhold til stk. 1, også selv om de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for et enkelt medlem eller enkelte medlemmer, såfremt undladelse af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end sædvanlig måde vil forringes mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder. Bestyrelsens afgørelser med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelig, dog at et hvert medlem kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende stk. for en generalforsamling, der træffer endelig afgørelse. Ingen af de i nærværende stk. anførte afgørelser kan indbringes for domstolene.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50%, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt det overhovedet er muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder.

Foreningen foranlediger og bekoster renovation med hensyn til almindeligt husholdningsaffald fra lejlighedernes beboere (medmindre udgifterne hertil opkræves særskilt f.eks. på skattebilletterne vedrørende de enkelte lejligheder) og affald hidrørende fra håndværksarbejder, som foreningen lader udføre.

Såfremt der på ejendommen konstateres angreb af skadedyr (kakerlakker, risbiller m.v.), er foreningens bestyrelse forpligtet til straks at foretage skridt til disses udryddelse.

§ 17.

De enkelte medlemmers ren- og vedligeholdelsespligt m.v.

Ren- og vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed og af pulterrum og andre områder, der er undergivet det enkelte medlems eneret til benyttelse, påhviler alene den pågældende ejer. Skurene i gården skal dog vedligeholdes af fællesskabet. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige al anden form for vedligeholdelse samt fornyelse, såsom af gulve, træværk, murværk, ruder, sanitære og andre tekniske installationer i det omfang, dette tilhører den enkelte, jfr. § 6. Med hensyn til altaner og udvendigt mur- og træværk henvises til § 16 stk. 2. Ingen må foretage udvendig maling eller andet vedrørende det her nævnte.

Om varme- og varmtvandsanlægget henvises til § 19.

Når udvendig maling af ejendommens vinduer og døre finder sted, er det enkelte medlem pligtig at udskifte revnede ruder, kitte og male vinduer og altandøre indvendig, forsåvidt dette efter administrators skøn er påkrævet.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt forsømmes groft i en sådan grad, at det er til gene eller risiko for andre beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en af bestyrelsen fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav

ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb med renter og eventuelle omkostninger i det til ejerforeningen håndpantssatte ejerpantebrev, jfr. § 21.

Hvert medlem foranlediger og bekoster bortskaffelse fra ejendommen af affald udover det i § 16 næstsidste stk. anførte, f.eks. affald fra håndværksarbejder, som medlemmet lader udføre i sin lejlighed. Indehavere af butikker bekoster selv bortskaffelse af affald, som ikke kan være i de opstillede skarnkasser.

§ 18.

Ændringer i lejlighedernes indretning m.v.

Ethvert medlem må foretage hvilken som helst ændring i den indre indretning af sin lejlighed, herunder flytte eller fjerne skillerum (dog ikke bærende, jfr. nedenfor) i det omfang, dette sker i overensstemmelse med love og andre offentlige forskrifter - herunder såvel generelle som specielle påbud - og dertil ikke medfører udgifter, gener eller risiko for andre medlemmer eller beboere af disses lejligheder.

Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende i andre lejligheder kan kun gennemføres med samtykke af de pågældende andre medlemmer, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at et medlem er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt vægringen må anses for at være uden rimelig grund.

Forandringer, der vedrører ejendommens ydre, f.eks. etablering af nye eller ændrede vinduer eller bærende konstruktioner af enhver art, eller som er synlige i fælleslokaliteter, må kun ske efter en generalforsamlings forudgående godkendelse og iøvrigt under samme vilkår, som angivet ovenfor og nedenfor.

Den nuværende ejer af ejendommen og dennes successorer har ret til at omdanne (ombygge) en eller flere af de nuværende butikker til beboelse.

I tilfælde, hvor særlig tilladelse fra bygningsmyndighederne eller andre myndigheder er påkrævet, er medlemmet forpligtet til - inden arbejderne påbegyndes - at tilstille administrator en fotokopi af byggetilladelse med tegning og eventuel beskrivelse, ligesom medlemmet

efter arbejdernes fuldførelse skal sende administrator en fotokopi af bygningsattesten.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af vand, varme, el. og lignende, skal tilladelse - inden installationerne foretages - indhentes skriftligt fra administrator, der skal meddele tilladelsen, hvis der ikke kan fremsættes berettiget indvending.

Hvis ændringer, som et medlem eller andre beboere af dennes lejlighed udfører eller lader udføre, medfører en forøgelse af fællesudgifterne, f.eks. større forsikringspræmier, da påhviler det det pågældende medlem at betale hele merudgiften.

Administrator og bestyrelse er til enhver tid berettiget til hos hvert medlem og hos bygningsmyndighederne og andre myndigheder at skaffe sig enhver ønsket oplysning om indretning og brug af lejligheden, såfremt der for administrator foreligger oplysninger, som tyder på, at der af det nuværende eller et tidligere medlem vedrørende den pågældende lejlighed er disponeret i strid med bestemmelserne i nærværende vedtægter. Om adgangen til besigtigelse henvises til § 12 sidste stk.

§ 19.

Varme- og varmtvandsanlæg.

Varme- og varmtvandsanlæggets drift forestås af foreningen. Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år pr. 30/6. På varmeregnskabet medtages - foruden enhver udgift som ifølge lejelovens til enhver tid gældende almindelige regler skal bæres af lejere - hvilke som helst øvrige udgifter til varme- og varmtvandsforsyningen, herunder til reparationer, også med fornyelseskarakter samt fornyelser iøvrigt. Vedligeholdelse, reparationer og fornyelser af sådanne dele af installationerne, som i henhold til § 6 stk. 2, jfr. § 7 stk. 2, alene tilhører hvert enkelt medlem, foranlediges og bekostes udført af dette, ligesom hvert enkelt medlem sørger for maling og lignende af enhver anden del af installationerne, som befinder sig i lejligheden. Der må ikke uden forudgående skriftlig tilladelse fra administrator opsættes flere eller ændrede radiatorer eller andet, som kan medføre et øget varme- eller varmtvandsforbrug i lejligheden, jfr. § 18 stk. 6.

Forbruget af varme har hidtil været fordelt efter varmemålere, og varmtvandsforbruget har været fordelt i henhold til taphaneandele, jfr.

Indenrigsministeriets bekendtgørelse af 15/10 1943. Dette skal fortsætte, medmindre administrator efter forhandling med bestyrelsen bestemmer anden fordelingsmåde.

Med hensyn til á conto ydelser og eventuelle restbidrag fra medlemmerne til varme- og varmtvandsforsyningen gælder bestemmelserne i § 15 tilsvarende, dog er det ikke generalforsamlingen men bestyrelsen, der godkender administrators budget. Endeligt varmeregnskab, revideret af foreningens revisor, udsendes inden udgangen af hvert års august måned. Eventuelle restbeløb skal indbetales af medlemmerne senest een måned efter varmeregnskabet's udsendelse, inden hvilken frist eventuelle indsigelser mod regnskabet skal fremsættes skriftligt overfor administrator, på hvis kontor alle bilag skal ligge til gennemsyn.

Ejendommen opvarmes for tiden ved oliefyr. Når det nuværende fyr er nedslidt, kan administrator efter forhandling med bestyrelsen bestemme, hvordan opvarmning skal organiseres. Administrator skal endvidere kunne afgøre, om der skal installeres nyt oliefyr, fjernvarme eller anden form for varmekilde.

§ 20.

Dispositions- og successionsret.

Ethvert medlem har brugs-, salgs- og belåningsret over sin ejerlejlighed, ligesom medlemmets rettigheder og forpligtelser falder i arv og er grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

Udlejning kan derimod kun ske efter følgende retningslinier:

Eet enkeltværelse kan altid frit udlejes, såfremt det samlede beboerantal i lejligheden ikke bringes op over antallet af værelser og kamre + een. Udlejning herudover, herunder af hele lejligheden, kan kun ske efter forudgående skriftlig tilladelse fra såvel bestyrelsen som fra samtlige pantekreditorer vedrørende lejligheden. Sådantilladelse kan ikke nægtes, hvis der ikke kan fremsættes berettiget indvending mod den ønskede lejer eller medlemmer af dennes husstand, hvis antallet af beboere i lejligheden ikke vil komme til at overstige antallet af værelser og kamre + een, og - såfremt udlejning gælder hele lejligheden - hvis lejevilkårene - lovligt - er sådanne, at lejen under alle forhold vil være tilstrækkelig til at dække alle udgifter vedrørende lejligheden, herunder også renter og afdrag vedrørende tinglyst pantegæld.

I tilfælde af udlejning - hvadenten det er en ejerlejlighed i dennes helhed eller et enkelt værelse - har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejerens påhvilende forpligtelser, også i henhold til husordenen, jfr. § 22, som en ejer har overfor en lejer, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideordnet med medlemmet. Den pågældende lejer skal endvidere være forpligtet til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af medlemmets misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en ufyldestgjort panthaver eller anden køber.

Hvor en ejerlejlighed udlejes i sin helhed, påhviler det det pågældende medlem at foranledige disse bestemmelser indføjret og fremhævet i lejekontrakten samt at forelægge bestyrelsen, panthaverne og om fornødent huslejenævnet lejekontrakten til godkendelse.

Tilsidesættelse af ovenstående forskrifter samt sådan handlen eller undladen, der - hvis sådant er muligt - medfører en offentlig myndigheds tvangsmæssige anvisning af en lejer til lejligheden, skal anses for væsentlig misligholdelse såvel i forhold til ejerforeningen som i forhold til panthaverne.

Ovenstående begrænsninger i adgangen til udlejning gælder ikke for den nuværende skødehaver eller dennes successorer som ejere af flere lejligheder eller for den, der som ufyldestgjort panthaver har overtaget en ejerlejlighed på tvangsauktion.

§ 21.

Foreningens sikkerhed for tilgodehavender hos medlemmerne.

Til sikkerhed for betaling af de i §§ 15 og 19 anførte ydelser og ethvert øvrigt tilgodehavende, som foreningen - uanset skyldgrund - måtte få hos de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems eller dennes husstands eller lejerers misligholdelse, udsteder ethvert medlem - undtagen den på tidspunktet for nuværende vedtægters tinglysning værende ejer eller den, til hvem denne ejer samlet måtte overdrage de resterende usolgte ejerlejligheder i ejendommen - et ejerpantebrev med pålydende kr. 5.000,00. Ejerpantebrevet, der skal give pant i lejligheden og dertil hørende andel af samtlige fælles rettigheder, henligger hos administrator som håndpant for

nævnte krav. Det respekteres til enhver tid uden særskilt påtegning størst muligt lån af midler fra kredit- og hypotekforeninger samt sparekasser (uden kaution eller anden særlig sikkerhed) eller dermed i fremtiden ligestillede låneinstitutioner, også til forhøjet rente. Endvidere respekteres privat pantegæld i det omfang, dette fremgår af det første ejerlejlighedsskøde vedrørende hver enkelt lejlighed. Iøvrigt udstedes det på sædvanlige vilkår. - Bestyrelsen kan til enhver tid bestemme, at de af medlemmerne udstedte ejerpantebreve forhøjes med sådanne beløb, at pålydende giver dækning for den oprindelige hovedstol med tillæg af et sådant beløb, der procentvis svarer til den til enhver tid foreliggende stigning i reguleringspristallet (eller hvad der måtte blive sat i stedet herfor) på basis af pristallets udvisende pr. 1. juli 1972, som var 110,4. Hvis pålydenderne - beregnet på den anførte basis - vil blive mindre end lejlighedernes andele i de samlede fællesudgifter i det foregående regnskabsår, incl. tilsvær i henhold til det sidst afsluttede varmeregnskab + 10%, kan pålydenderne i stedet kræves forhøjet hertil. Forhøjelsesbeløbene respekterer - foruden ovennævnte lån af offentlige midler - med oprykningensret de pantehæftelser, der er lyst på de enkelte ejerlejligheder på det tidspunkt, hvor hvert ejerpantebrev indleveres til tinglysning af forhøjelsespåtegningen.

§ 22.

Husorden, erhverv, skiltning m.v.

Samtlige medlemmer, disses husstande og eventuelle lejere, jfr. § 20, er forpligtet til at udøve benyttelsesadgangen på hensynsfuld måde overfor de andre beboere i ejendommen og er forpligtede til at følge de bestemmelser, den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden fastsætter.

Husdyr må kun holdes efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen eller administrator på dennes vegne. Sådant tilladelse må kun meddeles, dersom det er bestyrelsens/administrators indtryk, at tilladelsen ikke vil medføre gener af nogen som helst art for nogen beboere i ejendommen uden for den pågældende lejlighed eller medføre beskadigelser eller uorden vedrørende ejendommens bebyggelse eller grund m.v. En meddelt tilladelse kan når som helst, dog kun med et varsel på mindst een måned, tilbagekaldes af bestyrelsen, dersom denne skønner, at tilladelsen alligevel har medført og vil medføre gener for de ombo-

ende eller beskadigelse eller uorden som nævnt. En eenstemmig bestyrelsesbeslutning om tilbagekaldelse, truffet af alle bestyrelsens tre medlemmer, kan ikke indbringes for en generalforsamling (eller for domstolene).

De enkelte medlemmer og andre beboere af disses lejligheder må ikke opsætte antenner eller andet på ejendommens loft, tag, altaner eller facader iøvrigt eller på ejendommens grund. Ejendommen er forsynet med fællesantenneanlæg.

I de af ejerlejlighederne, der har karakter af beboelseslejligheder, må der - i relation til foreningen og andre medlemmer - drives sådanne erhverv, som ikke forandrer ejendommens karakter af overvejende beboelsesejendom, og som ikke volder ejendommens øvrige beboere væsentlige gener. Af tilladelig virksomhed kan eksempelvis nævnes virksomhed som arkitekt, assurandør, ingeniør, revisor, læge, damefrisør eller lignende.

Ejere af ejerlejlighedsbutikker har ret til at lade foretage bygningsændringer, eventuelt i forbindelse med overgang til anden branche, jfr. dog § 18.

Så længe der i ejendommen er usolgte ejerlejlighedsbutikker, må der ikke etableres brancher, der strider imod bestående lejekontrakter for de usolgte butikker.

Erhvervsmæssig utugt - herunder anvendelse af ejerlejligheden til "massageklinik" m.v. - er forbudt.

Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe og lignende må ikke finde sted uden efter administrators forudgående skriftlige samtykke, som kun kan meddeles, hvis det nævnte er lidet fremtrædende.

Butikker har dog ret til skiltning på den del af ejendommens facade, som naturligt hører med til butikken. Forinden skilt opsættes, skal udformningen og placeringen godkendes af administrator.

§ 23.

Foreningens beføjelser ved et medlems misligholdelse.

Hvis et medlem - eller andre, der benytter den pågældende lejlighed - gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med pligtige pengeydelse til foreningen, ved ikke at efterkomme påbud, som bestyrelsen eller administrator på dennes vegne pålægger i medfør af nærværende vedtægter, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne eller andre beboere i ejendommen, kan bestyrelsen - når medlemmet trods opfordring i anbefalet brev med et varsel på mindst 14 dage ikke berigtiger forholdet - forlange, at medlemmet, respektive anden misligholdende beboer af lejligheden, fraflytter lejligheden med 3 måneders varsel til den 1ste i en måned. Bestyrelsens afgørelse kan af det pågældende medlem ved anbefalet brev til bestyrelsens formand inden 14 dage efter afsendelsen af nævnte anbefalede brev fra bestyrelsen eller administrator indankes for en generalforsamling. - Foreningen kan iøvrigt søge sine krav gennemført ved umiddelbar fogedforretning eller ved andre retsforfølgningsskridt af enhver art overfor medlemmet for dettes regning.

Også i en sådan misligholdelsessituation har det pågældende medlem de i § 20 anførte rettigheder, dog under forudsætning af at det pågældende misligholdelsesforhold berigtiges af medlemmet, som ligeledes under alle forhold er pligtig at berigtige enhver pengeskyld til foreningen og at holde denne skadesløs for omkostninger af enhver art, som måtte være påløbet for foreningen.

Af enhver restance overfor foreningen - uanset restancens art eller varighed - svares morarenter på 2% over Nationalbanken's til enhver tid værende diskonto.

§ 24.

Grundfond.

Når det begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter stemmetal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil medlemmerne årligt skal bidrage med indtil 1% af summen af samtlige ejerlejligheders af det offentlige sidst fastsatte ejendomsværdier, således at det samlede bidrag fordeles efter forde-

lingstal. Opkrævning skal ske, indtil grundfonden udgør 4% af de nævnte samlede ejendomsværdier til enhver tid, medmindre et flertal af medlemmerne på en generalforsamling fastsætter et lavere maksimumsbeløb til grundfonden.

Den til enhver tid værende bestyrelse træffer alle nærmere bestemmelser vedrørende grundfonden.

§ 25.

Regnskab og revision.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår går fra den 1. januar 1973 til den 31. december 1973.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. Regnskabet skal tilstilles medlemmerne mindst 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Der føres revisionsprotokol. Hver gang indførsel heri er foretaget, fremlægges protokollen på førstkomende bestyrelsesmøde, hvor de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift skal bekræfte, at de har gjort sig bekendt med protokollatet.

§ 26.

Tinglysning, påtaleret.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på matr.nr. 1062, Utterslev af staden København og samtlige ejerlejligheder, hvori denne ejendom er opdelt, med gensidig påtaleret for den nuværende og de til enhver tid værende fremtidige ejere af matr.nr.1062, Utterslev af staden København og samtlige ejerlejligheder, hvori denne ejendom er opdelt. Endvidere har ejerforeningen "VIBEHJØRNET" ved foreningens bestyrelse påtaleret.

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

København, den 24. Maj 1973



INDFØRT I DAGBOGEN

den 30 MAJ 1973

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

Lyst

Anmelder: **POUL HØYER**

Landsretssagfører
Rosenvængets Hovedvej 6
2100 København Ø
Tlf. (01) 38 19 01

T I L L Æ G

til vedtægter for Ejerforeningen "VIBEHJØRNET".

Tinglyst den 30. maj 1973:

På ejerforeningens ordinære generalforsamling den 12. april 1978, hvor der var repræsenteret ialt 25 medlemmer, blev det med 2/3 majoritet vedtaget at foretage følgende ændringer i foranstående vedtægt:

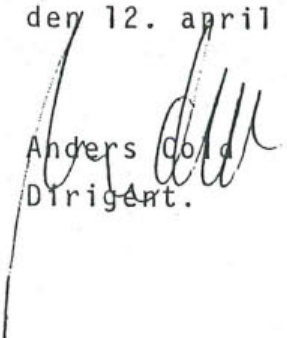
§ 21 stk. 1 8. linie ændres til:

"Ejerpantebrevets pålydende ændres til kr. 12.000,-."

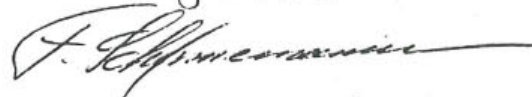
§ 21 stk. 1 23. linie ændres til:

" pristallets udvisende pr. 1. januar 1978, som var 128,0".

Således vedtaget på generalforsamlingen
den 12. april 1978.


Anders Guld
Dirigent.

I bestyrelsen:

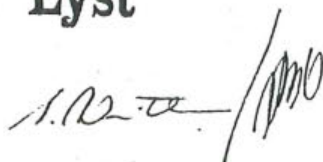


INDFØRT I DAGBOGEN

den - 1 MAJ 1981

KØBENHAVNS BYRET

Lyst



F. Winther