

De samlede vedtægter samt stiftelseserklæring for Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43, 2100 København Ø er en sammenskrivning af følgende dokumenter:

- Ejerforeningens stiftelseserklæring og vedtægter vedtaget den 7. december 1987 og tinglyst 12. september 1988.
- Vedtægtsændring vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 10. oktober 2001.

STIFTELSESERKLÆRING OG VEDTÆGTER FOR EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN WILLEMOESGADE 41-43 2100 KØBENHAVN Ø

For ejendommen matr. nr. 1786 Udenbys Klædebo kvarter og de ved denne ejendom fremkomne ejerlejligheder stiftes herved i henhold til Lov nr. 199 af den 8. juni 1966 en ejerlejlighedsforening med følgende:

VEDTÆGTER

§1

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43". Dens hjemsted er Østerbro, København.

§2

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1786 Udenbys Klædebo kvarter.

§3

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen, og indtil alle lejlighederne er solgt som ejerlejligheder, er den oprindelige ejer af ejendommen medlem med en andpart, der svarer til de endnu ikke solgte lejligheders samlede fordelingstal.

Stk. 2

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Medlemskabet indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter overfor ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selv om dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

§4

Foreningen skal bortset fra grundfonden og eventuel driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Stk. 2

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller postgirokonto. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§5

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal, og bestyrelsen kan forlange, at medlemmerne betaler bidraget forud i et vist antal måneder, der skal være ens for samtlige medlemmer.

Stk. 2

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 5. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag er foreningen berettiget til at opkræve et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr samt renter til ejerforeningen. Tilsvarende gælder ved opkrævning af acotobidrag og slutregning vedrørende betaling for forbrug, opkrævning til grundfond m.v.

§6

Til sikkerhed for de i §5 nævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, bortset fra de oprindelige ejere af ejendommen, er ejerpantebrev stort 5.000,- kr. med pant i lejligheden.

Stk. 2

Ejerpantebrevet respekterer til enhver tid kredit- og hypotekforeningsmidler samt private midler, der hviler på ejerlejligheden ved det første skødes tinglysning.

Stk. 3

Endvidere respekterer ejerpantebrevet de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder og sådanne servitutter, som det offentlige måtte forlange pålagt ejerlejligheden.

Stk. 4

Til yderligere sikkerhed for betaling af fællesbidrag m.v. jfr. stk. 1 vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb på 35.000 kr. Panteretten respekterer foranstående pantehæftelser og rykker op efter disse for så vidt som de efter deres indhold afdrages og/eller til et forud angives tidspunkt indfries. Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Stk. 2

Ethvert medlem er pligtig at tåle, at ejendommen i sin helhed moderniseres, hvad angår varme, sanitetsforhold og varmt vand samt de dermed forbundne gener. Når arbejdet er afsluttet, skal regnskabet, så lang tid der endnu er usolgte lejligheder i ejendommen, indsendes til Huslejenævnet, og den anskaffelsesudgift og fordeling, som Huslejenævnet godkender, vil være at lægge til

grund, således at medlemmer er pligtige at betale den del af udgifterne, der kommer til at hvile på hver enkelt lejlighed.

Stk. 3

En generalforsamling kan efter reglerne om vedtægtsændringer, jfr. § 11 stk. 2, beslutte, at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af vinduer og/eller ruder overføres til indvendig vedligeholdelse/fornyelse, og at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af radiatorer, radiatorventiler og radiatormålere overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse.

§8

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til ejerpantebrevet.

§9

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 2

Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens og eventuelle private panthaveres tilladelse. Denne bestemmelse gælder dog ikke de oprindelige ejere og panthavere, som måtte overtage lejligheden som ufyldstgjort panthaver.

Stk. 3

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed har foreningen overfor lejerens samme beføjelser ved lejers krænkelser af de forpligtelser, der påhviler ham, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejelovens og den gældende husorden og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren. Ved udlejning af lejligheder er ejeren forpligtet til at lade nærværende bestemmelse indgå i lejekontrakten.

Stk. 4

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

§10

Såfremt et medlem gør sig skyld i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, herunder hvis et medlem ikke betaler de af bestyrelsen fastsatte bidrag inden 8 dage efter forfaldstid, kan bestyrelsen om fornødent udsætte medlemmet af lejligheden med fogdens bistand.

§11

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 2

Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til 2 fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Stk. 3

Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed.

Stk. 4

Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de således stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de således stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

§12

Hvert år inden udgangen af april måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af mindste ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingsstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§13

Generalforsamlingen indkaldes ved brev af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab.

§14

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts.

§15

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§16

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 medlemmer. Desuden vælges mindst 1 suppleant. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverere og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer incl. formanden ved afgang mellem 2 på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode konstituerer bestyrelsen sig med ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4

Bestyrelsen vælger en formand, næstformand og kasserer af sin midte.

Stk. 5

Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§17

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Stk. 2

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser.

§18

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, hvis 3 medlemmer er til stede, for så vidt den består af 4 medlemmer eller flere, og når 2 medlemmer er til stede, hvis den består af 3 medlemmer.

Stk. 2

Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Stk. 3

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

Stk. 4

Foreningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 5

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring.

§19

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Stk. 2

Revisor afgår hvert år, men genvalg kan finde sted.

Stk. 3

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik og regnskabet påtegnes af revisor.

Stk. 4

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen, med tilslutning fra mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 5

Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik/advokatskik. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§20

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Dog slutter første regnskabsår den 31. december 1986.

§21

Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen på medlemmernes vegne optager fælleslån. Vedtagelsen sker efter reglerne i § 11 stk. 4.

Stk. 2

Såfremt generalforsamlingen vedtager, at foreningen skal optage fælleslån, er bestyrelsen bemyndiget til at optage lånet på ejerforeningens og medlemmernes vegne. Samtlige medlemmer på tidspunktet for låneoptagelsen hæfter direkte, personligt og solidarisk overfor den långivende institution. Hæftelsen omfatter ethvert krav, der udspringer efter ovennævnte stykke og som långivende institution måtte have mod ejerforeningen eller dennes medlemmer vedrørende fælleslånet. Ved ejerskifte hæfter nye medlemmer fra medlemskabets indtræden tillige direkte, personligt og solidarisk overfor den långivende institution. Tidligere medlemmer af foreningen hæfter efter denne paragraf indtil den långivende institution accepterer, at medlemmet bliver frigjort for hæftelsen.

Stk. 3

Ved ejerskifte er det nye medlem af ejerforeningen senest på overtagelsesdagen forpligtet til at give långivende institut meddelelse om ejerskiftet.

Stk. 4

Den enkelte ejer er berettiget til at indfri sin forholdsmæssige andel af fælleslånet helt eller delvist. I ejerforeningens årsregnskab opgøres den enkelte lejligheds andel af fælleslånet samt lejlighedsens andel af renteudgifter i det afsluttede regnskabsår.

§22

Ejerforeningen bestyrelse kan bestemme, at der i foreningen holdes op til 2 arbejdsdage pr. år.

Stk. 2

Arbejdsdagene fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 3

Foreningens bestyrelse er berettiget til at afkræve enhver ejer, der ikke deltager i en arbejdsdag, et gebyr, stort kr. 300.

Stk. 4

En ejer, der ikke kan deltage i en arbejdsdag, kan i stedet for at betale gebyr vælge at aftale med bestyrelsen eller med en af bestyrelsen nedsat arbejdsgruppe, et en bestemt arbejdsopgave udføres indenfor en nærmere tidsfrist. Aftale herom indgås inden arbejdsdagen.

Stk. 5

Manglende betaling af pålagt gebyr er at sidestille med manglende betaling af ejerforeningsbidrag.

Stk. 6

Bestyrelsen kan fritage ejere fra at deltage i arbejdsdage på grund af alder, sygdom eller lignende.

FORDELINGSTAL

Fordelingstallene for ejerlejlighederne i ejerforeningen fremgår som en påtegning af Ejerforeningens stiftelseserklæring og vedtægter vedtaget den 7. december 1987 og tinglyst 12. september 1988. Påtegningen er foretaget med følgende ordlyd:


Påtegning af fortegnelse af den 15. januar 1979 over ejerlejlighederne nr. 1-20 inkl. i ejendommen matr. nr. 1786 af Udenbys Klædebo kvarter, tinglyst på ejendommen den 12. marts 1979.

Fordelingstallene for nedenstående ejerlejligheder i ejendommen ændres som følger:

Lejl.nr.	Adresse	Fra	Til
1	41 st. tv.	4,60	4,79
2	st. th.	4,60	4,79
3	1. tv.	4,75	4,79
4	1. th.	4,75	4,74
5	2. tv.	4,75	4,79
6	2. th.	4,75	4,74
7	3. tv.	5,35	4,79
8	3. th.	4,75	4,74
9	4. tv.	4,75	4,55
10	4. th.	4,75	4,50
11	43 st. tv.	5,25	5,14
12	st. th.	5,35	5,24
13	1. tv.	4,75	5,48
14	1. th.	5,35	5,24
15	2. tv.	5,35	5,48
16	2. th.	5,35	5,24
17	3. tv.	4,75	5,54
18	3. th.	5,35	5,24
19	4. tv.	5,35	5,14
20	4. th.	5,35	5,04


Påtegningen er dateret den 7. december 1987 og tinglyst den 12. september 1988. Påtegningen er underskrevet af samtlige daværende panthavere i ejerlejlighederne, som derved meddelte deres samtykke til ændringerne i fordelignstal.

Østerbro, den 8. juli 2002


Klavs Markvard Pedersen
Bestyrelsesformand


Jens Daugaard Larsen
Bestyrelsessekretær

Til vitterlighed for underskrifterne ægthed, daterings rigtighed og underskrivernes myndighed:


Niels Jørgensen
Lektor
Willemoesgade 43, 4. tv.
2100 København Ø


Joan Degn Roll
Civilingeniør, afdelingsleder
Willemoesgade 43, st. tv.
2100 København Ø