

U 700

D 669

Matr.nr. 1066 Udenbys  
Klædebo kvarter.  
Ejerl. nr. 1 - 56

Anmelder:  
Advokat  
Carsten Kirstein,  
Nikolaj Plads 26  
1067 København K

Beliggende: Husumgade 31/  
Bjelkes Alle 34-38B  
2200 København N.

28 x 21000 = 1.400.000  
1.400.000 x 1,5 =

STEMPELMÆRKE  
KØBENHAVNS  
BYRET

VEDTÆGTER.

for Ejerforeningen Husumgade 31/  
Bjelkes Alle 34-38B, 2200 København N.

KUN GYLDIGT MED AFSTEMNING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
J 388640

28.06.94 09:43  
0021000.00  
208094 SM 07

STEMPELMÆRKE  
KØBENHAVNS  
BYRET  
KUN GYLDIGT MED AFSTEMNING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
J 388641  
28.06.94 09:43  
0000700.00  
208095 SM 07

§ 1.

Navn, medlemskab og formål.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38B", og foreningen har sit hjemsted i Københavns Kommune.

Medlemmer af ejerforeningen skal være de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 1066 af Udenbys Klædebo kvarter.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at være medlem af foreningen og kun ejerlejlighedsejere kan være medlemmer.

Medlemspligten indtræder, når slutseddel er underskrevet. Samtidig hermed indtræder køber i sælgers rettigheder, herunder stemmeret i foreningen, og i sælgers forpligtelser over for foreningen, herunder eventuelle restancer af enhver art.

Sælgers rettigheder ophører samtidig, men hans forpligtelser, bortset fra restancer, ophører først, når endeligt skøde til køber er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Et medlem er til enhver tid pligtig til at oplyse sin adresse.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 1066 af Udenbys Klædebo kvarter og at varetage ejerlejlighedsejernes fælles interesser, herunder sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

§ 2.

Vedligeholdelse og orden.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer, indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

§ 3.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan foreningens bestyrelse kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning, på foreningens vegne, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i lejligheden.

§ 4.

De personer der har ophold i lejlighederne må nøje efterkomme de af foreningens bestyrelse fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt den pågældende ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter.

Lejlighederne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Udlejning må kun ske med bestyrelsens og med panthavernes samtykke. Denne bestemmelse gælder dog ikke den oprindelige ejer, Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa eller selskabets successorer.

## § 5.

### Foreningens kapitalforhold.

Ved førstegangssalg af ejerlejligheder, tilhørende den oprindelige ejer af ejendommen, Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa eller selskabets successorer, skal der ske fastlæggelse af lejlighedens prioritering, således at hver lejlighedsejer særskilt hæfter for alle forpligtelser i forbindelse med ejerlejlighedens prioritering. Fælleslån kan ikke stiftes.

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt og solidarisk.

Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 16, betaler medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af foreningens administrator forud for driftsåret udarbejdet driftsbudget. Det således af bestyrelsen godkendte driftsbudget er gældende i forhold til medlemmerne, medmindre en efterfølgende ordinær eller ekstraordinær generalforsamling ændrer driftsbudgettet, i hvilket tilfælde der i driftsåret skal korrigeres i indbetalinger for det således ændrede budget.

Ydelsen erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens bestemmelse, idet rettidig betaling er 3 hverdage efter forfaldsdag.

I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator efter bestyrelsens godkendelse være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse. Skulle denne ydelse overstige 25% af de budgetmæssige bestemte fællesudgifter, skal den ekstraordinære ydelse godkendes af den ekstraordinære generalforsamling.

Ved undladelse af betaling af ovennævnte ydelser er Ejerforeningen efter samme principper, som følger af den til enhver tid gældende lejelovgivning, for tiden lejelovens § 93, stk. 2, berettiget til at afkræve ejeren et påkravsgebyr for afgivelse af rykkerskrivelse, ligesom den uden varsel kan overgive sagen til retslig inkasso.

§ 6.

Til sikkerhed for betaling af de i § 5 nævnte ydelser, og iøvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgiften ved et medlems misligholdelse, lyses nærværende vedtægter pantstiftende for kr. 25.000,00 i hver lejlighed.

Panteretten omfatter tillige pantets indtægter, således at foreningen i misligholdelsestilfælde kan tage lejligheden til brugelig pant.

Efter tinglysning af nærværende vedtægter respekterer den i stk. 1 omhandlede panteret alene hæftelser og byrder, der hviler på den enkelte ejerlejlighed denne dato.

Det i stk. 1 fastsatte maksimum for foreningens samlede sikkerhed i den enkelte lejlighed kan forøges ved generalforsamlingsbeslutning, hvortil kræves simpel stemmeflerhed blandt de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer, der dog skal repræsentere mere end halvdelen af foreningens medlemmer.

§ 7.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser overfor foreningen, uanset at disse er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 8.

Bestyrelsen kan kræve, at en ejerlejlighed fraflyttes og sælges for ejerens regning i nedenstående tilfælde:

1. Såfremt et medlem efter påkrav, fremsat i overensstemmelse med princippet i tinglysningslovens § 42 a, og med tillæg af påkravsgebyr og incassoomkostninger undlader at betale forfaldne ydelser i henhold til vedtægternes § 5 eller andre forfaldne ydelser til foreningen.
2. Såfremt et medlem ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at forfaldne skatter og afgifter er betalt, under forudsætning af, at forfaldstiden for nævnte ydelser er overskredet med mere end 3 måneder.

3. Såfremt et medlems bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo eller som gældsfragåelsesbo.
4. Såfremt et medlem groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller for andre medlemmer eller gør sig skyldig i sådant forhold, som i henhold til lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Undlader et medlem at efterkomme påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

#### § 9.

##### Anke.

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 byretten i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for såvidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til reglerne om misligholdelse, i § 8, og ejhel-ler beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

#### § 10.

##### Administration.

Indtil 80% af ejendommens lejligheder efter fordelingstal er solgt, eller sålænge Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa eller selskabets successorer har sælgerpantebreve med pant i mindst 2 ejerlejligheder, hvis restgæld overstiger 50% af oprindelig hovedstol, skal pågældende eller anden person, udpeget af pågældende, forestå administrationen af ejendommen.

Administrators vederlag fastsættes efter de for ejendomsadministration i almindelighed gældende regler.

Bestyrelsen og administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelser af lejlighederne i ejendommen, og bestyrelsen og administrator kan skaffe sig adgang for reparation eller lignende.

Herefter skal følgende regler gælde:

Ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning skal herefter forestås af en af bestyrelsen udpeget ejendomskyndig administrator. Administrationsoverenskomst indgås af bestyrelsen på foreningens vegne.

#### § 11.

##### Regnskab og revision.

Regnskabsåret er 1.1.-31.12. Bestyrelsen kan i samråd med foreningens revisor ændre regnskabsåret.

Revisor udfærdiger årsregnskabet, som skal foreligge senest 1.7.

Administrator antager en revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab, forsynet med revisors påtegning, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

#### § 12.

##### Generalforsamling.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1.8. med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Generalforsamlingen vælger en dirigent.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning om det forløbne år.
3. Revideret regnskab til forelæggelse og godkendelse.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse skal ske skriftligt med 8 dages varsel.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, den samlede bestyrelse, administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag om vedtægtsændringer, etablering af grundfond i henhold til § 17 og foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst to trediedeles flertal.

Er der på generalforsamlingen ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med to trediedeles flertal, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

Ændringerne af vedtægternes § 10, stk. 1 og af nærværende paragraf kræver dog enstemmighed blandt foreningens medlemmer.

#### § 13.

#### Bestyrelsen.

Ejerforeningens første bestyrelse består af 3 medlemmer udpeget af Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa og selskabets successorer.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Bestyrelsesmedlemmer udpeget af Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa og selskabets successorer kan lade sig repræsentere ved fuldmægtig.

Bestyrelsen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer af bestyrelsen er tilstede.

I tilfælde af stemmelighed er formandens, og i hans forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Over bestyrelsesmøderne føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

Når de i § 10, stk. 1 anførte betingelser for Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa og selskabets successorerers administration eller udpegning af administrator ikke længere er opfyldt, indkalder foreningens første bestyrelse til ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen stiller på denne generalforsamling sine mandater til disposition, hvorefter der vælges ny bestyrelse af generalforsamlingen.

For denne bestyrelse gælder reglerne i boligministeriets normalvedtægt.

#### § 14.

##### Administrator.

Ejerforeningens daglige virksomhed ledes af administrator.

#### § 15.

##### Tegningsret.

Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand eller administrator.



§ 16.

Fællesudgifter m.v.

De enkelte lejligheder deltager i ejendommens fællesudgifter såsom forsikringer, vandafgift, el-forbrug, renovation, revision, udgifter til vicevært og dennes eventuelle bolig i ejendommen med kontor og telefon, renholdelse, vedligeholdelse og reparationer samt administration og iøvrigt andre forekommende fællesudgifter efter fordelingstal.

Køber er pligtig at aftage forbrug af varme og varmt vand fra ejendommens centralvarmeanlæg. Varmeudgifterne fordeles efter sædvanlige retningslinjer.

§ 17.

Til bestridelse af fællesudgifter kan i henhold til § 12 etableres grundfond.

Grundfondens størrelse skal svare til højst 50% af samlede udgifter i henhold til senest foreliggende godkendt årsregnskab.

Bidrag til grundfonden opkræves efter tinglyste fordelingstal over højst 2 år og erlægges i henhold til § 5, 4. stk.

§ 18.

På administrators forlangende skal ejerforeningen overtage eventuel viceværtslejlighed på vilkår, der svarer til sædvanlige salgsvilkår for ejerlejligheder på overtagelsestidspunktet.

- - -oo0oo- - -

Nærværende vedtægter begæres lyst på ejendommen matr.nr. 1066 af Udenbys Klædebo kvarter.

Med hensyn til byrder, servitutter etc. henvises til ejendommens blad i tingbogen.

De til dato lyste panthæftelser respekteres.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægt er ejerlejlighedsejere og panthavere i ejendommen.

København, den 23.6.1994

Carsten Kirstein

\*)

Matr: 1066 MFL .

Udenbys Klædebo Kvarter

A

Retten i : Københavns Byret  
Indført den : 28.06.1994  
Lyst under nr.: 314581

*Ågave af og d. m. g. l. Vitterligheds afbestilling*

*J. Christensen*

Inga Christensen

\*)

Til vitterlighed om underskriverens myndighed, dateringens rigtighed og underskriftens ægthed:

Navn:  
Stilling:  
Bopæl:

**BJARKE MADSEN**  
ADVOKAT  
NIKOLAJ PLADS 26  
1067 KØBENHAVN K  
TELF. 33 12 22 33  
TELEFAX 33 32 22 13

# ADVOKATFIRMAERNE

STEMPELMÆRKE

KØBENHAVNS  
BYRET

IKEN GODT MED AESTENPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 598869

29.05.97 11:58

0000700.00

354904 SM 07

Vivian Hjort  
Jeanette Oppenheim (H)  
Morten Falcon  
Klaus E. Henriques (H)

ANMELDER:

ADVOKAT

**MORTEN FALCON**

FREDERIKSBERGGADE 2, 1459 KØBENHAVN K

TLF. 33 33 79 13. FAX 33 33 79 12

GIRO 1 95 33 08

Matr.nr. 1066 Udenbys Klædebo Kvt.  
Ejerlejl. 1-56

Beliggende:  
Husumgade 31/Bjelkes Alle 34, 32 B  
2200 København N.

A L L O N G E  
til

Vedtægter for matr.nr. 1066 Udenbys Klædebo Kvarter  
ejerlejlighed nr. 1 - 56  
beliggende Husumgade 31/Bjelkes Allé 34, 32 B  
2200 København N.

Under § 2 i nærværende vedtægter tilføjes nyt stk. 2, som formuleres således:

"Forud for afholdelsen af den årlige generalforsamling udarbejder bestyrelsen forslag til budget, der forelægges generalforsamlingen til godkendelse, og som medtages i den faste dagsorden, jfr. vedtægternes § 12, stk. 1., pkt. 3. Budgettet udarbejdes under hensyntagen til ejendommens generelle vedligeholdelsesstand og behovet for fremtidige fornyelser/forbedringer.

Uanset den til enhver tid værende ejer af restejerlejlighederne har stemmemajoritet (efter fordelingstal), kan dette stemmeflertal ikke anvendes til at forhindre vedtagelse af budgettet"

Vedtægternes § 10, 1. punktum udgår, idet ny formulering skal være, som følger:

"Indtil 50% af ejendommens lejligheder efter fordelingstallet er solgt, skal forsikringsselskabet Allianz Nordeuropa eller selskabets successorer være berettiget til at forestå administrationen af ejendommen, alternativt udpege en person til at forestå administrationen".

Nærværende allonge begæres tinglyst på hovedejendommen tillige på hver enkelt ejerlejlighed.

Dato: 2-2-97

Jørn Bendtsen



Morten Falcon

Matr. 1066

Udenbys Klædebo kvarter.

Retten i København

Indført den 1.07.1004 / 1994.

Lyst under nr.314902 a. og *retlige pantelidende*

*J. Chris Christensen*

Inge Christensen

Mat  
Eje  
Bel  
Hus  
220

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i København

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

D 669 II

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1066 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ejendomsejer:

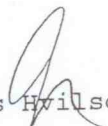
Lyst første gang den: 29.05.1997 under nr. 68303

Senest ændret den : 29.05.1997 under nr. 68303

lyst på ejl. 1-56 af matr nr. 1066 Udenbys klædebo kvarter

Retten i København den 11.06.1997

Hans Hvilsom



Allonge til vedtægter for E/F Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38B, tinglyst den 1/7 1994 o.s. på matr. nr. 1066 Udenbys Klædebo Kvt., ejerl. 1 - 56.

---

Anmelder:

**E. K. Administration A/S**

Rådhusstræde 3

1466 København K

Tlf. 33 13 21 80 , Fax 33 13 21 87

På ekstraordinær generalforsamling den 2. juli 2007 blev det vedtaget, at indholdet i vedtægternes § 2, stk. 1 skal udgå og erstattes af følgende:

”Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af tag og murede facader. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter herudover altangange, eget gård-anlæg, port og portrum samt fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Det enkelte medlem har selv forpligtelse til at vedligeholde og forny vinduespartier i gadefacade mod Bjelkes Alle og gårdfacade i Husumgade og indgangspartierne fra altangangene, medmindre ejerforeningen med 2/3 majoritet på en generalforsamling har vedtaget at overtage disse vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser, mod at det enkelte medlem betaler sin andel af disse udgifter kontant efter påkrav fra foreningen.

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, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til /i de enkelte ejerlejligheder.

I det omfang, der tillægges de enkelte ejerlejligheder særskilt brugsret til udvendige fællesarealer (have), har de enkelte ejere tillige den fulde ren- og vedligeholdelse af disse arealer, ligesom de selv skal anlægge og betale for haverne efter bestyrelsens forudgående godkendelse.”

Indholdet i vedtægternes § 4, stk. 3 skal ligeledes udgå og erstattes af følgende:

”Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer, altaner m.v. uden bestyrelsens forudgående godkendelse, idet fornyelse af vinduespartier og indgangspartier, jfr. vedtægternes § 2 stk. 1 samt opsætning af altaner alene må ske efter en samlet plan for hele ejendommen, hvilket indebærer, at nye vinduer, indgangspartier og altaner skal have samme udseende og farver som de øvrige vinduer, indgangspartier og altaner i ejendommen.”

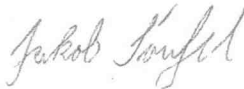
Nærværende allonge begæres tinglyst på hovedejendommen og tillige på hver enkelt ejerlejlighed, idet der med hensyn til byrder, servitutter og hæftelser henvises til tingbogen.

København, den 7. oktober 2008

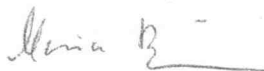
I bestyrelsen:



Christian Ræbild



Jakob Søndergaard



Maria Bjerre

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

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

Akt.nr.:

1\_D-II\_669

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1066 Hovedejd, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 08.10.2008 under nr. 107055

Senest ændret den : 08.10.2008 under nr. 107055

Lyst på matr.nr. 1066 ejl. 1-56 Udenbys Klædebo Kvarter

\*\*\*\*\*

Legitimation forevist.

Retten i København den 10.10.2008



Binh Ly