

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN ØSTERPARK

Navn og hjemsted

§ 1.

Ejerforeningens navn er EJERFORENINGEN ØSTERPARK, og foreningen har sit hjemsted Jagtvej 213-215 A-B, 2100 København Ø.

Foreningens formål

§ 2.

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 136 lejligheder af matr. nr. 486 Udenbys Klædebo kvarter, har til formål at varetage de anliggender – såvel enkelte som fælles – der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.

Der er pligt til at være medlem, og medlemspligten indtræder på den dato, der er angivet i slutseddel og/eller skøde som overtagelsesdag. Den tidligere ejers medlemskab ophører først, når endeligt skøde til køber er lyst uden præjudicerende retsanmærkning.

Generalforsamling

§ 3.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i vedtægterne, 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.

§ 4.

Den årlige generalforsamling afholdes i marts eller april måned.

Det reviderede regnskab samt forslag til budget for kalenderåret skal foreligge så tidligt, at det kan vedlægges indkaldelsen til generalforsamlingen.

Eventuelt afholdte udgifter, der er fradragsberettigede på selvangivelsen, skal oplyses over for de enkelte ejere så tidligt, at de pågældende kan medtage dem på deres selvangivelser.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af regnskabet for kalenderåret til godkendelse.
2. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de enkelte ejeres periodevise betaling.
3. Drøftelsen af større vedligeholdelsesarbejder m.v..
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af mindst 2 suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 5.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages skriftligt varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 6.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring herom på den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 1. februar.

Stemmeret kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person i henhold til skriftlig fuldmagt.

På generalforsamlingen kan en befuldmægtiget højst afgives stemme for 3 fuldmagter. Fuldmagterne skal være førstehåndsfuldmagter og kan kun udnyttes såfremt den befuldmægtigede er til stede. Fuldmagterne skal udfyldes med befuldmægtigedes navn af fuldmagtsgiver og underskrives af samme.

§ 7.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Protokollatet underskrives af dirigenten og af formanden for bestyrelsen.

Bestyrelse

§ 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer, og desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og myndige livsarvinger.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

§ 9

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

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 10.

Bestyrelsen ansætter en advokat som administrator for ejerforeningen, og der oprettes med den pågældende en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.

Bestyrelsen ansætter endvidere en varmemester, hvis funktioner koordineres af administrator.

Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold. Et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.

Administrator kan efter opfordring deltage i bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller - i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning foreligger, og i alle tilfælde hvis to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere to bestyrelsesmedlemmer er til stede.

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

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

Tegningsret

§ 11.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forbindelse med et andet bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen kan give administrator tegningsret vedrørende alle ejendommens daglige anliggender.

Administration

§ 12.

Den af foreningen ansatte administrator udarbejder et driftsbudget for foreningens fælles udgifter, og dette driftsbudget forelægges på den årlige generalforsamling i revideret form.

På denne generalforsamling fastsættes det beløb, der påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifterne. Disse beløb opkræves månedsvis eller kvartalsvis forud efter den enkelte ejers ønske.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsens bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Et sådant ekstraordinært bidrag må dog ikke overstige 10% af det på generalforsamlingen fastsatte årlige bidrag.

Revision

§ 13.

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år, men genvalg kan finde sted. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator i overensstemmelse med de for advokater gældende regler for klientkontomidler.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab

§ 14.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Sikkerhedsstillelse

§ 15.

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hver ejer på administrators forlangende, dog ikke de oprindelige ejere af ejendommen, til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse ved udstedelse af første skøde på ejerlejligheden. Ejerpantebrevet håndpant sættes hos ejerforeningen eller dennes bank.

Ejerpantebrevet kan med bestyrelsens samtykke få påtegning om at respektere yderligere pantsætning af lejligheden, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens skøn stadig giver fornøden sikkerhed for ejerens forpligtelser.

Som supplement til den sikkerhed der er i henhold til ovenstående ejerpantebreve lyses nærværende vedtægtsbestemmelse pantstiftende på ejerlejlighederne nre. 1 – 135 med kr. 43.000.

I forhold til eksisterende sikkerhed betyder dette at sikkerhedsbeløbet for de enkelte lejligheder forhøjes og bliver således:

Ejl.nre. 1 og 46 forhøjes fra kr. 15.000 med kr. 28.000 til i alt kr. 43.000.

Ejl.nre. 2, 45, 90 og 135 forhøjes fra kr. 31.000 med kr. 12.000 til i alt kr. 43.000.

Ejl.nre. 3-44, 47-89, 91-134 forhøjes fra kr. 20.000 med kr. 23.000 til i alt kr. 43.000.

Bestemmelsen skal have 1. prioritet i alle ejerlejligheder.

Bestemmelsen har oprykkende prioritet, men respekterer de hæftelser, der ved tinglysningen er på de enkelte lejligheder.

I det omfang den pantstiftende vedtægtsbestemmelse efter omprioritering, låneindfrielse el. lign. opnår førsteprioritet i en ejerlejlighed, kvitteres det i lejligheden tinglyste ejerpantebrev til aflysning af tingbogen.

Ejerforeningens generalforsamling kan efter samme regler som ved vedtægtsændringer beslutte at forhøje det til enhver tid gældende pantstiftende beløb og lade bestyrelsen underskrive begæring om tinglysning som et tillæg til vedtægterne. Hvis pantet i en lejlighed måtte blive udækket ved tvangsauktion, er den ny ejer pligtig at underskrive påtegning om genlysning med prioritet umiddelbart efter de på auktionen dækkede hæftelser.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til hovedejendommens og de enkelte ejerlejligheders blade i tingbogen.

Vedligeholdelse

§ 16.

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Forsømmer en ejer sin lejlighed til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet pålæg inden for en frist på 2 måneder.

Vedligeholdelse af ejendommen i øvrigt sker med de i lejeloven til en ejendoms vedligeholdelse fastsatte beløb. Overskrides disse beløb på grund af udgifter, der ikke er tvingende nødvendige, skal, så længe ejendommens oprindelige ejere endnu måtte eje lejligheder i ejendommen, disses godkendelse foreligge.

Beløb, der ved årsregnskabet afslutning ikke måtte være anvendt til opfyldelse af ejendommens udvendige vedligeholdelse, overføres til næste års regnskab.

Husorden

§ 17.

Bestyrelsen skal i forbindelse med administrator udarbejde en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold på ejendommen og skabe et sådant milieu, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de i lejelovgivningen anførte regler for almindelige lejligheder.

Såfremt en ejer overtræder den af bestyrelsen fastsatte husorden, kan foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med lejelovens regler om misligholdelse, hvilket vil medføre, at såfremt en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen eller et af dennes medlemmer, kan bestyrelsen pålægge ham - eller hans eventuelle lejer - at fraflytte lejligheden med passende varsel.

Såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, har dette for ejeren samme konsekvens, som om det var ejeren selv, der havde misligholdt.

Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersider af vinduernes træværk eller lade opstille skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Ejerlejlighedsejerne til stueetage-lejlighederne kan dog montere glasparti på deres altaner efter nærmere foreskrevne retningslinjer, som kan indhentes hos bestyrelsen. Bestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkende altandækningen, og har ligeledes påtaleret over for opsatte altandækninger. En ejer kan blive pålagt at nedtage denne igen, såfremt den ikke opfylder de angivne retningslinjer. Det er alene ejerlejlighedsejerne der har vedligeholdelsespligten i enhver praktisk og økonomisk henseende. Bestyrelsen kan til enhver tid, pålægge ejerne at bringe standen i orden, såfremt denne, efter deres skøn, skader eller beskæmmer ejendommen.

Parkeringspladser

§ 18.

Ejerforeningen er forpligtet til til murermestrene W.H. Teichert og W.G. Teichert eller den, til hvem disse måtte overdrage den pågældende rettighed, at betale en månedlig afgift på kr. 50 pr. overdækket parkeringsplads og kr. 30 for de øvrige parkeringspladser.

Ejerforeningens forpligtelse indtræder dog først pr. 1/9 1973, idet ejerforeningen vederlagsfrit råder over parkeringspladserne indtil denne dato.

Ejerforeningen har ret til at udleje de her omhandlede parkeringspladser til ejendommens beboere eller andre, såfremt beboerne ikke ønsker at leje pladserne, til en af ejerforeningens bestyrelse fastsat månedlig leje.

Indtægten tilhører ejerforeningen.

Det påhviler ejerforeningens bestyrelse og administrator at opføre den månedlige udgift til murermestrene Teichert vedrørende parkeringspladserne på ejendommens årlige driftsbudget.

Bestemmelsen i nærværende paragraf kan - uanset bestemmelsen i § 3 om vedtægtsændringer - ikke slettes eller ændres uden samtykke fra murermestrene Teichert eller den til enhver tid berettigede i deres sted.

§ 19.

I henhold til salgsaftale med BP Olie-Kompagniet A/S, henvises til indholdet af betinget skødes § 2, med følgende indhold:

“Da en del af tankanlægget er placeret på ejendommens fællesareal, forpligter sælgerne sig til i ejerlejlighedsvedtægten at indføre en bestemmelse om, at køberen af den herved solgte ejerlejlighed har ret til at disponere over den nævnte del af fællesarealet med nærmere angivelse af vedligeholdelsespligt”.

Endvidere henvises til samme skødes § 3, hvorefter BP har ret til at disponere over et vist antal parkeringspladser, mod at betale leje til ejerforeningen.

Nærværende paragraf kan ikke ændres uden tilladelse af den til enhver tid værende ejer af tankstationen.

Nærværende vedtægter, der respekterer størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit til forhøjet rente, vil være at tinglyse på ejerlejlighederne nr. 1 - 136 af ejendommen matr. nr. 486 Udenbys Klædebo kvarter.

Påtaleberettigede er ejerforeningen og de ejere, ejendommen har haft, umiddelbart før opdelingen i ejerlejligheder fandt sted, så længe de oprindelige ejere endnu er ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Med hensyn til hæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

- o o o O o o o -

Første gang vedtaget: København, den 25. januar 1973. Indført i dagbogen den 29. januar 1973 ved Københavns Byret og lyst.

Ændring i §§ 10 og 15 vedtaget på generalforsamling 27. marts 1996 og tinglyst pr. 12. april 1996.

Ændring i §§ 3 og 15 vedtaget på generalforsamling 30. marts 2006 og tinglyst pr. 16. maj 2006.

Ændring i § 6 vedtaget på generalforsamling 10. april og tinglyst pr. 24. april 2007.

Ændring i § 17, nyt 5. afsnit, vedtaget på generalforsamling 15. april 2008 og tinglyst 23. april 2008.