

## Vedtægter

### **Matr. nr. 512 af Christianshavns kvarter Anmelder:**

Lejl. 1-98

#### **Qvortrup Administration**

Beliggenhed: Prinsessegade 1 og  
Christianshavns Voldgade 13 – 25

v. Adv Jens Anker Hansen  
Sortedams Dossering 43  
2200 Kbh. N

(stempelmærke)

### **Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Gamle Christianshavn, Ejendommen matr. nr 512 af Christianshavns kvarter, stiftet d. 21. juli 1973.**

#### **§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse**

Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse, udgiftsfordeling og sikkerhedsstillelse m.v. i det omfang forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Gamle Christianshavn" og foreningens hjemsted er Københavns kommune.

Ejerforeningens **formål** er, at administrere ejendommen Matr. Nr 512 af Christianshavns Kvarter og øvrige fælles anliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. **Medlemskabet** indtræder på overtagelsesdagen, og ophører på samme måde på en ny ejers overtagelsesdag, dvs. ved tinglysningen af ejerlejlighedsskøde.

Meddelelse om ejerlejlighedens overtagelse skal senest 14 dage efter overtagelsen fremsendes til foreningens administrator.

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

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender med tillæg af renter og omkostninger som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende ejerlejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

#### **§ 2. Generalforsamling**

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

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

Stk. 2. 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 denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen samt at 2/3 af disse stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger med mindst 4 ugers varsel, jf. §5, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Fuldmagter afgivet på den første generalforsamling er gyldige på den anden generalforsamling såfremt de ikke er skriftligt tilbagekaldt.

### **§ 3. Ordinær generalforsamling.**

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

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forslag jævnfør § 4
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Sammen med indkaldelsen udsendes årsregnskab. Budget medsendes til orientering.

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

### **§ 4 Forslag**

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

Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest den foregående 1. februar. Indkomne forslag til behandling skal fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen

### **§ 5. Ekstraordinær generalforsamling**

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

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

### **§ 6. Stemmeret og fuldmagt**

Ethvert medlem har stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves ved skriftlig fuldmagt.

## **§ 7. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger ved simpel flerhed en dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Dirigenten kan begrænse taleretten til en person pr. lejlighed

Stk. 3. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 8. Bestyrelsens medlemmer.**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3 og højst 5 medlemmer.

Stk. 2 Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer.

Endvidere er disses ægtefæller/samleverer samt de i ejerlejligheden myndige personer der er tilmeldt i folkeregisteret på adressen valgbare, såfremt lejlighedens ejer / medlemmet giver skriftlig fuldmagt hertil.

Stk. 3. Bestyrelsen vælges for 1 år af gangen. Genvalg kan finde sted.

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

Stk. 5. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med valg af supplerende medlemmer på dagsordenen.

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

## **§ 9. Bestyrelsens pligter.**

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

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

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, herunder eventuel hensættelse af beløb til større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, samt at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejere afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved udsendelse af påkrav om manglende betaling af bidrag skal skyldneren betale et af bestyrelsen fastsat påkravsgebyr til administrator.

Stk. 3. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 5. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde, af de bestyrelsesmedlemmer der har deltaget i mødet.

Stk. 7. Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter antal eller fordelingstal pålægge bestyrelsen, at sørge for at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

## **§ 10. Administration**

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  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

stk. 2 Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator bør ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

## **§ 11. Tegningsret.**

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

## **§ 12. Revision**

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

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

Stk. 3. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik og regnskabet påtegnes af revisor.

## **§ 13. Årsregnskab.**

Foreningens regnskabsår går fra 1. januar til 31. december.

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

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

## **§ 14 Vedligeholdelse.**

Det påhviler ejerforeningen at foretage forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, fælles forsyningsledninger og fælles installationer, herunder fælles varmeanlæg, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere og varmemforsyningsrør.

Stk. 2. Det påhviler de enkelte ejere at foretage indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne.

Indvendig vedligeholdelse omfatter:

- Hvidtning, maling og tapetsering
- Vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds
- Indvendige døre, egne dørlåse
- El-installationer regnet fra forgrening fra forsyningskabel til lejlighedens måler
- Vandinstallationer regnet fra fælles forsyningsledningers individuelle forgreninger til / i de enkelte ejerlejligheder, bortset fra varmeanlæg
- Afløb installeret i lejligheden frem til faldstammen
- Gasinstallationer regnet fra fælles forsyningsledningers individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder
- Antenneinstallationer
- Alt lejlighedens udstyr i øvrigt

Stk. 3. Lejlighedsejeren er pligtig til at give de af ejerforeningen antagne håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering eller ombygning.

Stk. 4. Alle inddækninger af rør og andre installationer, der går igennem væg mellem to lejligheder eller gennem etageadskillelsen er private. Dette gælder f. eks. inddækninger af faldstammer, gulv afløb og forsyningsrør til vand og gas samt el-installationer. Ved inddækninger forstås konstruktioner der skjuler disse installationer, f. eks. nedhængte lofter, køkkenelementer eller "rørkasser", idet rørisolering og isoleringskapper ikke betragtes som inddækning.

Disse gennemgående installationer skal på ejerens regning kunne gøres frit tilgængelige f. eks. i de tilfælde, hvor det er påkrævet at udskifte en faldstamme. Det påhviler dog ejerforeningen eller den ejer der foretager reparationen, at retablere pudslag og maling omkring rørgennemføringen.

Stk. 5. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Stk. 6. 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.

Efterkommets bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning på foreningens vegne.

Stk. 7. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiderne af vinduer og døre, eller lade opsætte antenner, skilte, reklame m.m. uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 8. Ved modernisering eller ombygning af lejligheden skal fornødne bygge- og ibrugtagningstilladelser indhentes hos byggemyndighederne.

Såfremt der ved moderniseringen eller ombygningen foretages indgreb i ejendommens fælles bestanddele, eksempelvis i etageadskillelsen, skal foreningens tilladelse hertil indhentes inden arbejdet påbegyndes.

## **§15 Vinduer**

Vinduer i alle lejlighederne skal i fyringssæsonen fra 1. oktober til 1. maj være forsynet med 2 lag glas.

## **§ 16 Pantebesikkerhed**

Til sikkerhed for de i § 1 stk. 3 nævnte hæftelser samt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter som følge af et medlems misligholdelse af sine forpligtigelser, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev med pant i lejligheden, der håndpant sættes til ejerlejlighedsforeningen.

Ejerpantebrevets hovedstol fastsættes ved ejerskifte til det af Realkreditrådet eller tilsvarende institut til enhver tid godkendte maksimumgrænse. Ejerpantebrevet skal have 1. prioritet efter ejerskiftet. Ejerpantebrevet skal dog som minimum kunne dække ét års fællesudgifter og varmebidrag.

Såfremt ejerpantebrevet er oprettet med en lavere hovedstol end ovenfor anført, er ejerforeningens bestyrelse berettiget til at pålægge det enkelte medlem, at forhøje ejerpantebrevet, så det svarer til minimum 1 års fællesudgifter og varmebidrag. Omkostningerne til ændring af ejerpantebrevet påhviler hvert enkelt medlem.

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitut på ejendommen matr. Nr. 512 Chr.havns Kvarter, ejerlejlighed 1-98, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration. Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse og enhver ejer. F.s.v.a. byrder henvises til ejd. blad i tingbogen

Vedttaget på generalforsamling d. 7. oktober 1999 og d. 4. november 1999

Bestyrelsen:

d.04/11/99

Knud Werlin

Niels Fink Ebbesen

Helle Rasmussen

Tinglyst – Retten i København 13.04.2000 med anmærkning om at der er lyst pantegæld på de enkelte lejligheder.

Lyst under nr. 38745

Registrerings- og tinglysningsafgift: kr. 1.400,00

Matr.nr.: 512 Hovedejd. Christianshavns Kvarter  
København

Ejerlejl. nr. 1- 98

Sortedam Dossering 43

Beliggende: Prinsessegade 1  
1433 København K og  
Christianshavns Voldgade 13-25  
1424 København K

**ANMELDER:**

QvortrupAdministration A/S

2200 København N.

Tlf.nr. 35 35 43 00

## **TILLÆG**

### **til vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Gamle Christianshavn – tinglyst 13. april 2000**

Til vedtægternes § 9 tilføjes nyt stk. 8 således:

*"Stk. 8.1.*

*Ved konstatering af vandindtrængen/nedsivning gennem etageadskillelsen mellem to lejligheder skal ejeren sikre udførelsen af følgende, dog undtaget pludselig opstået vandskade:*

8.1.1. Ejeren er forpligtet til at sikre, at der som følge af vandnedsivning ikke sker yderligere skade på ejendommens fælles bestanddele eller omliggende lejligheder, herunder angreb af råd og svamp.

8.1.2. Ejeren er forpligtet til at give den af ejerforeningen tilkaldte tekniske rådgiver adgang til lejligheden, således at den tekniske rådgiver kan fastlægge skadesårsag og skadesfordeling.

8.1.3 *Ejeren er forpligtet til at sørge for, at de skadevoldende forhold udbedres, og at dette sker inden for 3 måneder efter skadens konstatering samt at ubedringen sker efter bygningsreglementets bestemmelser, og at arbejdets udførelse attesteres af teknisk rådgiver, jf. § 9, stk. 8.1.2.*

*Stk. 8.2.*

*I tilfælde af vandnedsivning, jf. § 9, stk. 8.1., skal bestyrelsen udføre følgende:*

8.2.1. *Bestyrelsen er forpligtet til skriftligt at meddele ejere og beboere, at al brug af vand, der forårsager den konstaterede vandnedsivning, ikke er tilladt indtil fejlen er udbedret. Det være sig vand fra køkkenvask, håndvask, bruser, toilet, vaskemaskine eller andet.*

8.2.2. *Bestyrelsen er forpligtet til at tilkalde ekstern teknisk rådgiver, der har til opgave at*

- fastlægge årsag til vandnedrivning, herunder eventuelt udføre fugtmåling i bygningsdele og eventuelt foretage fritlægning
- udfærdige tilstandsrapport, som fastlægger ansvarsfordelingen i forbindelse med de skadevoldende forhold og deres ubedring
- fremsætte forslag til udbedringsarbejde, herunder eventuelt mekanisk udtørring,
- sørge for tilsyn med udbedringsarbejdet i de faser, som han skønner det nødvendigt for at kunne godkende det færdige udbedringsarbejde,
- udfærdige afleveringsrapport med godkendelse af arbejdets godkendelse efter bygningsreglementets bestemmelser til ejer og ejerforening, jf. §9.8.2.5.

8.2.3. Såfremt rapporten fra den tekniske rådgiver konstaterer, at vandnedrivningen skyldes ejerforeningens installationer, skal bestyrelsen på foreningens regning udbedre fejlen, og de skader den har forvoldt på bygningens fællesbestanddele og i de berørte lejligheder.

8.2.4. Såfremt rapporten fra den tekniske rådgiver konstaterer, at vandnedrivningen skyldes ejerens installationer, skal bestyrelsen omgående og inden 8 dage skriftligt pålægge ejeren at udbedre de fejl og skader, disse har forvoldt på bygningens fælles bestanddele og i de berørte lejligheder.

Stk. 8.3.

Ejeren er forpligtet til at dække alle udgifter som følge af vandnedrivningen, såfremt det af tilstandsrapporten fremgår, at årsagen skyldes ejerens installationer. Dette gælder alle udgifter til den tekniske rådgivers medvirken, jf. § 9, stk. 8.2., mekanisk udtørring eller andre følgeudgifter, herunder skader sket i omkringliggende lejligheder, det være sig på underside af loft, vægge gulve eller inventar m.v.

Stk. 8.4.

Såfremt ejeren ikke efterkommer de af bestyrelsen afgivne påbud inden de nævnte frister, er bestyrelsen forpligtet til at sørge for, at vandforsyningen til de skadevoldende installationer afbrydes."

Således vedtaget på ejerlejlighedsforeningens ekstraordinære generalforsamling den 23. juli 2003.

Den tegningsberettigede bestyrelse for ejerlejlighedsforeningen:

Christianshavn, den        /        2003

---

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

Navn:  
Stilling:

Navn:  
Stilling:



Bopæl:

Bopæl: