



Sag 529416-001 el/

EJERFORENINGEN SORTEDAMSHUS

Matr.nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo Kvarter

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Sortedamshus".

Dens hjemsted er Sortedam Dossering 65A og B/Helgesensgade 1, 2100 København Ø.

§ 2.

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejligheder i ejendommen, matr.nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo Kvarter.

§ 3.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen, og medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til den pågældende ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemmerne hæfter principalt pro rata og subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser i og udenfor kontraktforhold. I tilfælde af ejerskifte hæfter det nye medlem for den tidligere ejers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, herunder for fællesudgifter og varmebidrag samt slutafregning for årsregnskab og varmeregnskab, hvorved bemærkes, at foreningen altid er berettiget til at opkræve ejerlejlighedens gæld og restancer hos den, der ejer lejligheden på det tidspunkt, beløbene opkræves.

Ved ejerskifte hæfter den tidligere ejer solidarisk med den nye ejer for gæld og restancer, som er opstået i vedkommendes ejertid.

Ved ejerskifte hæfter den tidligere ejer af lejligheden uden krav på refusion fra foreningen af betalte bidrag til fællesudgifter og refusion fra foreningen af betalte bidrag til fællesudgifter og varme og uden krav på andel i foreningens formue, herunder grundfonden. Fremkommer der i forbindelse med slutafregning for årsregnskab og varmeregnskab et beløb, som skal tilbagebetales de enkelte medlemmer, har den tidligere ejer dog krav på den del af beløbet, som kan henføres til vedkommendes ejertid.

NJORD
LAW FIRM



§ 4.

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

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.

Ejerlejlighedernes fordelingstal er som følger:

nr. 1 – 13 inkl. på matr.nr. 2388 Udenbys Klædebo Kvarter:

<u>Lejl.nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Oprindeligt (Nu)</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Fordelingstal</u>
1	Sortedam Dossering 65 A, stuen	(stuen)	148	5,60
2	---	, mezz (1. sal)	166	6,07
3	---	, 1. sal (2. sal)	168	6,07
4	---	, 2. sal (3. sal)	168	6,07
5	---	, 3. sal (4. sal)	168	6,07
6	Sortedam Dossering 65 B, stuen	(stuen)	147	5,10
7	---	, mezz. (1. sal)	159	5,50
8	---	, 1. sal (2. sal)	161	5,50
9	---	, 2. sal (3. sal)	161	5,50
10	---	, 3. sal (4. sal)	161	5,50
11	Sortedam Dossering 65A og 65B, 4. sal (5. sal) loftslokale		322	0
12	Sortedam Dossering 65A og 65B, kælderlokale		119	0
13	Sortedam Dossering 65B, kælderlokale		81	0
				<hr/> 56,98/100,78

nr. 1 – 14 inkl. på matr.nr. 2441 Udenbys Klædebo Kvarter:

<u>Lejl.nr.</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Fordelingstal</u>
1	Helgesensgade 1, stuen tv.	127	4,04
2	Helgesensgade 1, stuen th.	101	4,21
3	Helgesensgade 1, 1. sal tv.	106	4,30
4	Helgesensgade 1, 1. sal th.	134	4,27



5	Helgesensgade 1, 2. sal tv.	108	4,01
6	Helgesensgade 1, 2. sal th.	137	4,27
7	Helgesensgade 1, 3. sal tv.	108	4,30
8	Helgesensgade 1, 3. sal th.	137	4,27
9	Helgesensgade 1, 4. sal tv.	108	4,01
10	Helgesensgade 1, 4. sal th.	137	4,27
11	Helgesensgade 1, 5. sal loftlokale	244	0,78
12	Helgesensgade 1, kælderlokale	47	0
13	Helgesensgade 1, kælderlokale	64	1,07
14	Helgesensgade 1, kælderlokale	51	0
			<hr/>
			43,80/100,78

§ 6.

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, tinglyses foreningens vedtægter pantstiftende på hver ejerlejlighed for et beløb, der udgør kr. 36.000,00, der løbende reguleres med det af Danmarks Statistik beregnede reguleringsindeks for boligbyggeri.

De eksisterende ejerpantebreve på kr. 5.000,00 lagt til sikkerhed for medlemmernes forpligtelse over for ejerforeningen, kan af hvert af medlemmerne kræves kvitteret til aflysning af tingbogen, når nærværende pantstiftende vedtægt har opnået første prioritet i den pågældendes ejerlejlighed.

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion om et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1 nr. 6.

§ 7.

Ethvert medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer kan kun gennemføres ved samtykke af de eller den lejligheds ejer, der berøres heraf, dog således at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene og kun for så vidt vedkommendes vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstaltet 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, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandleddninger, 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, indtil disse individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Ethvert medlem er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

Medlemmerne er pligtige at tilslutte sig fælles varmecentral, antenneanlæg og andre lignende anlæg og betale en forholdsmæssig andel af udgiften til anlæg og drift heraf, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

§ 8.

Udskiftning og vedligeholdelse af vinduer, bortset fra udvendig maling, i den enkelte ejerlejlighed påhviler den enkelte ejer, og sker for dennes regning.

Ved udskiftning af vinduer skal de nye vinduer være af samme udseende, således at der ikke sker ændringer i ejendommens facade.

Det påhviler den enkelte ejer forinden vinduesudskiftning, at indhente ejerforeningens bestyrelses godkendelse af udskiftningen.

Udvendig maling af vinduerne henhører under ejendommens fælles vedligeholdelsespligt. Såfremt en ejer udskifter eller reparerer sine vinduer på et tidspunkt, hvor der ellers ikke foretages vinduesmaling, skal vedkommende for egen regning male vinduerne i samme farve som ejendommens øvrige vinduer.

Såfremt en ejer ikke foretager nødvendig vedligeholdelse eller udskiftning af ejerlejlighedens vinduer, kan ejerforeningens bestyrelse meddele påkrav til ejeren om at iværksætte de nødvendige arbejder, og ved ejerens manglende efterfølgelse af påkravet lade arbejderne udføre for ejerens regning efter bestemmelserne i § 9.

§ 9.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for et eller flere 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 sikkerhedsstillelse.



Såfremt lejligheden skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken lejligheds-ejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgifterne af kontoen for udvendig fælles vedligeholdelse efter aftale med administrator.

Såfremt enighed med administrator ikke opnås, afgør bestyrelsen endeligt tvisten.

Bestyrelsens skøn med hensyn til vedligeholdelse af ejendommen er endelig og kan ikke indbringes for domstolene, med mindre medlemmer, der repræsenterer min. 30% efter fordelingstal på en ordinær generalforsamling, stiller krav herom.

§ 10.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i vedkommendes lejlighed, må nøje efterkomme de af foreningen fastsatte retningslinier. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer eller udvendige antenner m.v. uden bestyrelsens samtykke. Den medvedtagelsen af nærværende vedtægter gældende husorden vedhæftes som bilag 1.

Medlemmer, der erhverver lejlighed efter vedtagelsen af nærværende vedtægter, må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens og eventuelle private panthaveres tilladelse. Denne bestemmelse gælder dog ikke panthavere, som måtte overtage lejligheden som ufyldstgjorte panthavere. Udleje af enkeltværelser er dog tilladt efter regler svarende til Lejeloven.

Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Ændring af erhverv skal ligeledes godkendes.

Ingen lejlighed i ejerforeningen må ejes af mere end 2 personer.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen eller et af dennes medlemmer, kan foreningen pålægge medlemmet at fraflytte lejligheden med passende varsel, jfr. Ejerlejlighedslovens § 8. Foreningen kan under samme betingelser forlange, at det pågældende medlem sælger sin lejlighed. Foreningen har da forkøbsret til lejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

§ 11

Medlemmerne må ikke foretage bygningsforandringer på ejendommens facade. Der kan dog gives tilladelse til etablering af fransk altan i et eksisterende vindue på ejendommens gårdside eller f.s.v.a. ejerlejligheder beliggende Sortedam Dossering 65A og 65B i gavlen ud for lejlighedernes køkken/pigeværelse, efter nedenstående bestemmelser.

Såfremt et medlem ønsker at etablere en fransk altan skal vedkommende indsende ansøgning med tegning, beskrivelse og relevante oplysninger til bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen meddeler tilladelse til etableringen af en fransk altan, skal bestyrelsen skriftligt orientere ejerforenings



medlemmer herom, med oplysning om, at arbejdet vil blive igangsat medmindre mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer inden 14 dage efter fremkomsten af den skriftlige meddelelse har anmodet om, at ansøgningen behandles på en ekstraordinær generalforsamling i henhold til § 13.

Etablering af altanen må ikke igangsættes før den franske altan er endelig godkendt af bestyrelsen eller generalforsamlingen i henhold til ovenstående. Det er videre en forudsætning, at alle nødvendige myndighedsgodkendelser, som det påhviler ejeren selv at indhente, foreligger inden arbejdet påbegyndes.

Indretning af nyopførte franske altaner skal i videst muligt omfang være identisk med de allerede opsatte franske altaner, således at facaden stedse har et ensartet harmonisk udseende.

Den til enhver tid værende indehaver af en ejerlejlighed, hvori der er etableret fransk altan, er pligtig som særudgift at afholde enhver omkostning, både i forbindelse med etablering af den franske altan og enhver fremtidig vedligeholdelsesomkostning forbundet hermed.

En Ejer af en ejerlejlighed med altan og/eller fransk altan er endvidere pligtig at sørge for, at altaner og franske altaner til enhver tid er forsvarligt vedligeholdt, og bærer ansvaret og risikoen for enhver skade, der måtte udgå fra altanen.

Såfremt altaner og franske altaner ikke vedligeholdes forsvarligt, kan ejerforeningen for medlemmets regning foranstalte nødvendig vedligeholdelse og for omkostningerne hertil kan ejerforeningen søge sig fyldestgjort gennem den etablerede pantsikkerhed.

§ 12.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Beslutning på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg eller køb af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de 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 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange der har afgivet møde. Stemmeafgivning kan ske ved fuldmægtig med skriftlig fuldmagt.

§ 13.

Hvert år i maj måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.



2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" - til godkendelse.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning.
4. Forslag fra medlemmer.
5. Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

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

§ 14.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 21 dages varsel.

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 revideret regnskab.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal i deres helhed være indgivet til bestyrelsen/administrator inden den 1. marts.

§ 15.



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/administrator senest 14 dage inden generalforsamlingen.

Indkomne emner udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingens afholdelse. Emner behandlet efter nærværende bestemmelse kan ikke sættes til afstemning.

§ 16.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Beretningen udsendes til foreningens medlemmer senest 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 17.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer. Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller, som har fællesseje eller skilsmisssæreje.

Bestyrelsen afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling, fortrinsvis med generalforsamlingsvalgte suppleanter.

Bestyrelsen vælger selv sin formand.

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

§ 18.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, derunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser samt at orientere foreningens medlemmer om de fælles anliggender.

§ 19.



Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

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

Ejerforeningen tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen.

§ 20.

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

§ 21.

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen, kan den ingensinde opløses uden i forbindelse med et samlet salg af ejendommen. Et sådant salg kan kun finde sted efter en énstemmig beslutning på en generalforsamling, hvor samtlige foreningens medlemmer har været til stede eller har været repræsenteret.

§ 22.

Nærværende vedtægter begæres lyst såvel servitut- som pantstiftende på ejendommen matr.nr. 2388, ejerlejl. 1-13 og 2441, ejerlejl. 1-14 Udenbys Klædebo kvarter. Påtaleberettiget er ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 2388, ejerlejl. 1-13 og 2441, ejerlejl. 1-14 Udenbys Klædebo Kvarter ved dens bestyrelse og samtlige tinglyste ejerlejlighedsejere under matr.nr. 2388, ejerlejl. 1-13 og 2441, ejerlejl. 1-14 Udenbys Klædebo Kvarter.

De på ejendommen pr. dato hvilende byrder, servitutter og pantehæftelser respekteres.

Vedtægter lyst på matr.nr. 2388 Udenbys Klædebo Kvarter samt på matr.nr. 2441 Udenbys Klædebo Kvarter den 26.03.2002 begæres samtidig hermed afløst af tingbogen under forudsætning af tinglysning af nærværende vedtægter.

Således vedtaget på ejerforeningens generalforsamlinger den 29.05.2001, 29.05. 2008, 17.06.2009, og 21.11.2017

Som dirigent:



Tiltrædes af Ejerforeningens bestyrelse
