

BØRGE JENSEN
LANDSRETSSAGFØRER
MØDERET FOR HØJESTERET

J. E. KORNERUP JENSEN
ADVOKAT

DOMMEREN

HV

1620 KØBENHAVN V. - VESTERBROGADE 10 - TELEFON (01) *211150

-1 JUL 1973* 8033

-3



I anledning af at ejendommene matr.nr. 17 px og 92 begge af Hvidovre by, Strandmark sogn, beliggende Gl. Køge Landevej 233 - 235, af grundareal henholdsvis 3256 m² og 1144 m² med de på disse ejendomme påstående beboelses- og garagebygninger, er opdelt i ejerlejligheder, er der fastsat nedenstående vedtægter for den i forbindelse hermed stiftede ejerforening.

VEDTÆGTER

=====

for

Ejerforeningen Gl. Køge Landevej 233 - 235

- o -

§ 1.

Foreningens navn er: "Gl. Køge Landevej 233 - 235".

§ 2.

Foreningens hjemsted er administrators forretningssted, dog er værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes ejendommenes værneting.

§ 3.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommene matr.nr. 17 px og 92 Hvidovre by, Strandmark sogn, herunder i overensstemmelse med nærværende vedtægter at forestå administrationen af nævnte ejendomme.

Til opnåelse af dette formål kan foreningen tilslutte sig en grundejerforening eller en ejerlejlighedsforening.

§ 4.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 17 px og 92 Hvidovre by, Strandmark sogn, der alle har pligt til medlemsskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i disse ejendomme kan optages som medlemmer af foreningen.

Medlemsskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde - betinget eller endeligt - anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemsskab og dermed forpligtelserne overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den ny ejer kan udøve stemmeretten.

§ 5.

Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser.

Medlemmernes fordelingstal er følgende:

nr.	beliggenhed	benyttelse	areal m ²	forde- lings- tal
-----	-------------	------------	-------------------------	-------------------------

Matr.nr. 17 px Hvidovre by, Strandmark sogn

1	Gl.Køge Landevej 233, gården	garager (a)	144	14
1	- - - 233, -	garager (b)	157	16
1	- - - 233, -	garager (c)	143	14
2	- - - 233, kælder	lager	204	50
3	- - - 233, -	kælderrum	35	8
4	- - - 233, kælder	-	33	8
5	- - - 233, -	-	36	8
6	- - - 233, gården	garage	65	6
7	- - - 233, -	-	62	6
8	- - - 233, -	-	62	6
9	- - - 233, -	-	32	3
10	- - - 233, stuen	butik	357	357
11	- - - 233 G, stuen	kontor	60	60
12	- - - 235 G ^c , stuen	beboelse	60	60
13	- - - 235 F, stuen	-	60	60
14	- - - 235 E, stuen	-	62	62
15	- - - 233 A, 1.sal	-	57	57
16	- - - 233 B, 1.sal	-	60	60
17	- - - 233 C, 1.sal	-	60	60
18	- - - 233 D, 1.sal	-	60	60
19	- - - 233 E, 1.sal	-	60	60
20	- - - 233 F, 1.sal	-	60	60
21	- - - 233 G, 1.sal	-	60	60
22	- - - 235 G, 1.sal	-	60	60
23	- - - 235 F, 1.sal	-	60	60
24	- - - 235 E, 1.sal	-	62	62
25	- - - 233 A, 2.sal	-	57	57
26	- - - 233 B, 2.sal	-	60	60
27	- - - 233 C, 2.sal	-	60	60
28	- - - 233 D, 2.sal	-	60	60

1574

nr.	beliggenhed	benyttelse	areal m ²	forde- lings- tal

matr.nr. 17 px Hvidovre by, Strandmark sogn forts.				1574
29	Gl.Køge Landevej 233 E, 2.sal	beboelse	60	60
30	- - - 233 F, 2.sal	-	60	60
31	- - - 233 G, 2.sal	-	60	60
32	- - - 235 G, 2.sal	-	60	60
33	- - - 235 F, 2.sal	-	60	60
34	- - - 235 E, 2.sal	-	62	62

matr.nr. 92 Hvidovre by, Strandmark sogn

1	Gl.Køge Landevej 235 A, stuen	butik	58	58
2	- - - 235 B, stuen	-	60	60
3	- - - 235 C, stuen	beboelse	60	60
4	- - - 235 D, stuen	-	61	61
5	- - - 235 A, 1.sal	-	58	58
6	- - - 235 B, 1.sal	-	60	60
7	- - - 235 C, 1.sal	-	60	60
8	- - - 235 D, 1.sal	-	61	61
9	- - - 235 A, 2.sal	-	58	58
10	- - - 235 B, 2.sal	-	60	60
11	- - - 235 C, 2.sal	-	60	60
12	- - - 235 D, 2.sal	-	61	61

i. alt. 2553

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

I alle foreningens anliggender stemmer den enkelte ejerlejlighedsejer efter det til den pågældende ejerlejlighed knyttede fordelingstal.

§ 6.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for en generalforsamling, dog undtaget beslutninger vedrørende vedligeholdelse jfr. § 13.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages eenstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to trediedeles flertal såvel efter fordelingstal som medlemsstal på en generalforsamling, hvor mindst to trediedele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to trediedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to trediedele af stemmerne eller medlemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to trediedele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endelig vedtaget.

§ 7.

Hvert år afholdes i januar eller februar måned ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende

sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.

Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- a. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- c. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
- d. Valg af formand for bestyrelsen, for såvidt han afgår.
- e. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
- f. Valg af suppleanter.
- g. Valg af statsautoriseret revisor.
- h. Eventuelle forslag.
- i. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

når bestyrelsen finder anledning dertil,

når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal,

når en tidligere generalforsamling har besluttet det,

når et medlem i medfør af disse vedtægters § 6 stk. 2 kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen eller

når administrator forlanger det.

§ 8.

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen

med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til medlemmernes eftersyn.

§ 9.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest den 15. december.

§ 10.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens statsautoriserede revisor og administrator eller repræsentanter for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

§ 11.

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

§ 12.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af

3 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter.

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

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen, idet suppleanten, der har størst anciennitet, først indtræder og i øvrigt efter lodtrækning. Findes ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet.

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

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

§ 13.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommenes fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige fælles forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt evt. andre forsikringer); renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommenes karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede.

Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvareligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

§ 14.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere et medlem er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

§ 15.

Bestyrelsen skal antage administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommenes daglige drift.

Financieringsselskabet af 1. november 1955 A/S eller den administrator, selskabet måtte udpege, er dog uafsættelig indtil 1. januar 1980 for et honorar, der særskilt fastsættes ved foreningens stiftelse.

Administrator kan med 6 måneders varsel til en 1. januar opsige administrationsforholdet.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Han kan således modtage medlemmernes ydelser til foreningen og efter bestyrelsens instruktioner afholde udgifter.

§ 16.

Foreningen forpligtes ved underskrift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 17.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. Ydelserne fastsættes i forhold til de for de enkelte ejerlejligheder gældende fordelingstal.

I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse. Den ordinære ydelse erlægges månedlig, kvartalsvis eller halvårlig forud efter foreningens bestemmelser.

Ejendommenes oprindelige ejer betaler ikke nogen ydelse til foreningen men forpligter sig til at lade ejendommenes administration forestå af Financieringsselskabet af 1. november 1955 A/S eller den administrator, selskabet udpeger, således at lejeindtægten for de ikke solgte ejerlejligheder indbetales til Financieringsselskabet af 1. november 1955 A/S, der af lejeindtægten er berettiget til at betale nødvendige udgifter i forbindelse med ejendommenes samlede drift og vedligeholdelse.

Såfremt bestyrelsen beslutter at lade foretage vedligeholdelsesarbejder, hvis udgifter overstiger de i lejeloven til en ejendoms udvendige vedligeholdelse fastsatte beløb, skal, så længe ejendommenes oprindelige ejer endnu måtte eje lej-

ligheder i ejendommene, dennes godkendelse foreligge.

Udgifter på centralvarmeanlægget af fornyelseskarakter kan kun afholdes med samtykke fra den oprindelige ejer, så længe denne ejer lejligheder.

Hvad ovenfor er nævnt for såvidt angår den oprindelige ejers af lejlighederne, er også gældende for den ejer, den oprindelige ejer samlet måtte overdrage de resterende usolgte ejerlejligheder til.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommene eller den, til hvem denne ejer samlet måtte overdrage de resterende usolgte ejerlejligheder i ejendommene, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav.

Ejerpantebrevet respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning størst mulige lån af kredit- og hypotekforeningsmidler.

§ 18.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Revisionen skal tillige omfatte administrators regnskab.

Så længe Financierinsselskabet af 1. november 1955 A/S er administrator, revideres foreningens regnskab af dette selskabs statsautoriserede revisor.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er foretaget, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde

og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførselen.

§ 19.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 20.

Fælles ejendomsret undergivet er ejendommenes grunde, fundamenter, ydermure, tage, kelder- og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlem eksklusive rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, etageadskillelser, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art (herunder el-, gas-, vand- og varmeinstallationer), som er beliggende udenfor de enkelte ejerlejligheder, hegn samt berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold.

§ 21.

Det påhviler foreningen at vedligeholde og forny alt, hvad der ifølge § 20 er undergivet fælles ejendomsret samt endvidere entredøre udvendigt og vinduer, bortset fra indvendig maling.

§ 22.

Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning. Særskilt regnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler.

§ 23.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 17 påhvillende ydelse, er alle

Udgifter anført i nærværende vedtægter vedrørende fællesskabet - herunder betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift, i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til el-forbrug vedrørende alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsaflæggelse og evt. diæter til bestyrelsen. Endvidere kan generalforsamlingen vedtage etablering af særlige fonds bl.a. til afskrivning af varmeanlægget.

§ 24.

Benyttelse af de på matr.nr. 17 px Hvidovre by, Strandmark sogn i kælderetagen beliggende pulterrum er fælles for samtlige ejere af beboelsesejerlejligheder i ejendommene matr. nr. 17 px og 92 Hvidovre by, Strandmark sogn.

Bestyrelsen fastsætter de nærmere regler for pulterrummernes fordeling, idet fordelingen, der var gældende på tidspunktet forinden ejendommenes opdeling i ejerlejligheder, tilstræbes opretholdt.

§ 25.

Brugsretten, herunder retten til at henstille automobiler, til det parkeringsareal (8 parkeringspladser), der er indhegnet og beliggende i tilknytning til indkørselen til ejendommen matr.nr. 17 px Hvidovre by, Strandmark sogn, i ejendommens nordlige ende, tilhører ejeren af ejerlejlighed nr. 9 af matr.nr. 17 px Hvidovre by, Strandmark sogn, der ligeledes vedligeholder parkeringsarealet.

§ 26.

Parkering under nogen form må i øvrigt ikke finde sted på ejendommenes areal.

§ 27.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering men tillige anden form for vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantssatte ejerpantebrev.

§ 28.

Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommene udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte T.V.-antennor på ejendommenes tage eller facader. Såfremt et fællesantenneanlæg oprettes i henhold til generalforsamlingsbeslutning, er udgifterne hertil og til vedligeholdelse heraf fællesudgifter.

§ 29.

Samtlige ejere af ejerlejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

Det bemærkes i denne forbindelse, at det er forbudt at holde husdyr i ejendommene.

§ 30.

Så længe den oprindelige ejers sælgerpantebreve i de enkelte ejerlejligheder ikke er indfriet, må udlejning af ejerlejlighederne ikke finde sted uden panthavers samtykke.

I øvrigt skal alle lejekontrakter - såfremt ejerlejligheden har private panthavere - påtegnes til godkendelse af administrator.

§ 31.

Når den oprindelige ejer har afhændet samtlige ejerlejligheder på nær den som viceværtbolig benyttede, har ejerforeningen forkøbsret til denne ejerlejlighed på vilkår, som det af den oprindelige ejer godtgøres, at han kan opnå til anden side.

Forkøbsretten skal gøres gældende inden 3 uger efter forelæggelsen af tilbudet.

§ 32.

Der må ingen sinde i nogen af de under ejendommene hørende lejligheder eller andre lokaler indrettes klublejligheder, og ejerlejlighedsejerne må ikke fremleje enkeltværelser.

§ 33.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvillende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham,

ved krænkelser af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til en 1. ste i en måned.

§ 34.

Det medlem, som det i medfør af bestemmelsen i § 33 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt og uden rekurs til domstolene afgør tvisten.

Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære en voldgiftsret, bestående af 3 medlemmer, nedsat.

Ejeren og bestyrelsen udpeger hver 1 medlem, mens det tredje udpeges af formanden for boligretten ved ejendommenes værneting.

Voldgiftsretten fastsætter selv reglerne for sagens behandling og afgør tvisten ved stemmeflerhed. Voldgiftsretten træffer tillige beslutning om fordelingen af omkostningerne, incl. honoraret til voldgiftsrettens medlemmer, ved sagens førelse.

§ 35.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 17 px og 92 Hvidovre by, Strandmark sogn.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dens bestyrelse, samtlige ejerlejlighedsejere og panthaverne.

København, den 23/6 - 70

Som ejer:

Financieringsselskabet af
1. november 1955 A/S i li-
kvidation

v/ likvidator:

Oluf Olsen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, daterings rigtig-
hed og underskriverens myndighed:

J. E. Kernerup Jensen
Advokat
Vesterbrogade 10
1620 København V
Tlf. (01) 211150

INDFØRT I DAGBOGEN

den -1. JUL 1970

FOR HVIDOVRE RETSKREDS

Lyst.

Udskrift af 9/5 - registreret forening.

W. Stenfeldt
h.t.

Karl Emil Thomsen
h.t.