

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

OBS! Dette dokument er en sammenskrivning af de oprindelige vedtægter med tidligere tillæg samt den ændring der blev besluttet på ordinær generalforsamling den 18. marts 2015.

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN ALADDIN

CVR.nr. 78 66 35 10

Matr.nr. 454 (ejerlejlighed nr. 1-24), 455 (ejerlejlighed nr. 1-22), 456 (ejerlejlighed nr. 1-24), 458 (ejerlejlighed nr. 1-24), 459 (ejerlejlighed nr. 1-24), 460 (ejerlejlighed nr. 1-24), 461 (ejerlejlighed nr. 1-23), 462 (ejerlejlighed nr. 1-23), 463 (ejerlejlighed nr. 1-23), 464 (ejerlejlighed nr. 1-24), 465 (ejerlejlighed nr. 1-24), 466 (ejerlejlighed nr. 1-24), 467 (ejerlejlighed nr. 1-24), 468 (ejerlejlighed nr. 1-24), 469 (ejerlejlighed nr. 1-24), 470 (ejerlejlighed nr. 1-12), alle af Christianshavns Kvarter, Andreas Bjørnsgade 2-10 og 16-28, Bodenhoffs Plads 8-10, Burmeistersgade 1C og 3-27 samt Brobergsgade 7-11, København K.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

NAVN OG HJEMSTED

§ 1

Foreningens navn er "Ejerforeningen Aladdin", og foreningen har hjemsted hos ejendommens administrator.

FORENINGENS FORMÅL

§ 2

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af lejligheder i ejedommene:

Matr.nr. 454 Christianshavn	Brobergsgade 7 og Andreas Bjørnsgade 2
Matr.nr. 455 Christianshavn	Andreas Bjørnsgade 4-6
Matr.nr. 456 Christianshavn	Andreas Bjørnsgade 8-10
Matr.nr. 458 Christianshavn	Andreas Bjørnsgade 16-18
Matr.nr. 459 Christianshavn	Andreas Bjørnsgade 20-22
Matr.nr. 460 Christianshavn	Andreas Bjørnsgade 24-26
Matr.nr. 461 Christianshavn	Andreas Bjørnsgade 28 og Bodenholfs Plads 8
Matr.nr. 462 Christianshavn	Bodenholfs Plads 10 og Burmeistersgade 27
Matr.nr. 463 Christianshavn	Burmeistersgade 23-25
Matr.nr. 464 Christianshavn	Burmeistersgade 19-21
Matr.nr. 465 Christianshavn	Burmeistersgade 15-17
Matr.nr. 466 Christianshavn	Burmeistersgade 11-13
Matr.nr. 467 Christianshavn	Burmeistersgade 7-9
Matr.nr. 468 Christianshavn	Burmeistersgade 3-5
Matr.nr. 469 Christianshavn	Burmeistersgade 1C og Brobergsgade 11
Matr.nr. 470 Christianshavn	Brobergsgade 9

Foreningen har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til ejerskabet af lejlighederne, herunder fællesrum, fællesarealer og fælles indretninger.

Ejerne af de i stk. 1 anførte ejerlejligheder har pligt til at være medlem af foreningen samt pligt til at udrede lejlighedens andel af fællesudgifterne herunder eventuel gæld til foreningen, der påhviler ejerlejligheden fra tidligere ejeres medlemskab. Udgifterne fordeles mellem ejerne i forhold til lejlighedernes arealer, således som disse er opmålt af Stadskonduktørens Direktorat i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Medlemspligt indtræder, når skøde for ejerlejligheden foreligger tinglyst som adkomst eventuelt med retsanmærkninger og med retsvirkning fra skødets overtagelsesdag. En ejers medlemskab ophører først endeligt, når ny ejers skøde er tinglyst som adkomst, eventuelt med retsanmærkninger.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

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 denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede 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 fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Stemmeberettigede er kun de lejlighedsejere, der har tinglyst adkomst på en ejerlejlighed og er indført som ejere i foreningens medlemsbog. Et medlem er berettiget til at afgive fuldmagt til at møde på generalforsamlingen enten til en ægtefælle, et andet medlem eller en advokat.

§ 4

Den årlige generalforsamling afholdes inden udgangen af maj måned. Indkaldelse til generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af årsberetning for det foregående år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til generalforsamlingens godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Forelæggelse af driftsbudget og fastsættelse af bidrag i henhold til vedtægternes §12.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af suppleanter til bestyrelse.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingstal begærer dette, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

§ 5

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, fremsendes til bestyrelsen inden 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Dagsordenen bekendtgøres 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

§ 5A

Al kommunikation, der er foreskrevet eller forudsat i henhold til vedtægerne, dog med undtagelse af påkrav om manglende betaling af fællesudgifter m.v. eller anden misligholdelse, kan ske digitalt, herunder ved brug af e-mails og opslag på en dertil egnet hjemmeside. De enkelte medlemmer er selv ansvarlige for, at den af foreningen antagne administrator til enhver tid er i besiddelse af korrekte e-mailadresser.

§ 6

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 14 dage før en generalforsamlings afholdelse.

§ 7

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

BESTYRELSEN

§ 8

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

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, herunder vælger formand.

§ 9

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valg. 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 supplean-

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

ter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

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

§ 10

Bestyrelsen ansætter efter generalforsamlingens godkendelse en administrator for ejerforeningen, jfr. nedenfor, og der oprettes med denne en administrationskontrakt, der vil være at tinglyse på hver enkelt ejerlejlighed, såfremt dette måtte ønskes af administrator. Administrationskontrakten skal tilsi­kre god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder tegning af sædvanlige forsikringer, såsom brandforsikring og kombineret hus- og grundejerforsikring. 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 så ofte anledning foreligger, og i alle tilfælde, hvis tre medlemmer af bestyrelsen fremsætter begæring herom.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst to medlemmer er til stede. Beslutningen træffes ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Referat af bestyrelsens forhandlinger optages som en kort beretning i en af bestyrelsen autoriseret protokol. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

TEGNINGSRET

§ 11

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

ADMINISTRATION

§ 12

Som ejendommens administrator ansættes Østerbros Ejendoms kontor, eller hvem kontoret måtte udpege i sit sted. Kontoret har udpeget advokaterne Lief og Hans Christoffersen, Frederiksberggade 3, 1459 København K, som ejendommens administrator. Der oprettes administrationskontrakt med administrator, hvori blandt andet skal fastsættes det vederlag, administrator skal oppebære for sin administration, hvilket vederlag skal ligge på linje med det normale administrationshonorar for tilsvarende ejendomme. Så længe de til de oprindelige ejere udstedte pantebrev i ejerlejlighederne ikke er indfrie­de og indtil 80% af lejlighederne er solgt, skal Østerbro Ejendoms kontor, eller den kontoret måtte have udpeget, forestå administrationen.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

Når de anførte betingelser er opfyldt, kan ejerforeningens bestyrelse opsig administrationsaftalen med ½ års varsel til den 1. januar. Administrator udarbejder hvert år et driftsbudget over foreningens fælles udgifter, og driftsbudgettet fremlægges på den årlige generalforsamling, hvor der fastlægges det beløb, der for det kommende år påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifterne. Administrator bestemmer herefter, hvorvidt beløbene skal opkræves månedsvis eller kvartalsvis forud, medmindre dette er afgjort af generalforsamlingen.

REVISION

§ 13

Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor. Revisor vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Revisor skal blandt andet påse, at administrator holder foreningens midler adskilt fra andre midler og skal under sit arbejde have adgang til alle ønskede bilag m.v.

ÅRSREGNSKAB

§ 14

Foreningens regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december. Det fremlagte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

SIKKERHEDSSTILLELSE

§ 15

Til sikkerhed for de krav, ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse af sine forpligtelser, udsteder hver ejer på administrators begæring – dog undtaget de oprindelige ejere af ejendommen – til foreningen et ejerpantebrev med pant i ejerlejligheden. Størrelsen af ejerpantebrevet fastsættes af foreningens bestyrelse, idet størrelsen dog skal svare til mindst 1 års ydelse til ejerforeningen. Ejerpantebrevet respekterer de på udstedelsestidspunktet værende pantehæftelser, men foreningens bestyrelse kan tillade respekt af yderligere hæftelser, såfremt ejerpantebrevet efter bestyrelsens skøn fortsat indeholder tilstrækkelig sikkerhed for foreningens eventuelle krav.

Ejendommens oprindelige ejere erlægger ingen ydelse til foreningen, men forpligter sig til at lade lejeindtægten for de ikke solgte ejerlejligheder indgå til administrator, der af lejeindtægten er berettiget til forholdsmæssigt at betale nødvendige udgifter i forbindelse med den samlede ejendoms drift og vedligeholdelse.

VEDLIGEHODELSE

§ 16

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte solgte ejerlejlighed påhviler ejeren. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for eje-

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

rens regning, såfremt han ikke inden en frist af to måneder efterkommer et ham givet pålæg. Den indvendige vedligeholdelse omfatter, udover maling, hvidtning og tapetsering, tillige fornyelse af gulve, døre samt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger og el-kontakter, varmeanlæg, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer. Foreningen drager omsorg for reparation og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder.

§ 16A

På generalforsamlingen den 20. april 2006 samt på den ekstraordinære generalforsamling den 16. maj 2006, blev der givet tilladelse til etablering af altaner på ejendommen.

Som følge heraf skal følgende gælde:

Den til enhver tid værende ejer af en altan, er forpligtet til at afholde samtlige vedligeholdelsesudgifter, herunder udskiftning, og andre udgifter, der kan henføres til lejlighedens altan, således at alle fremtidige udgifter i den henseende er ejerforeningen uvedkommen, herunder udgifter ved etableringen og eventuelle skader i den anledning.

Lejlighedsejerne er stedse forpligtede til at sørge for, at altanerne er i god vedligeholdelsesmæssig stand, og bestyrelsen kan pålægge lejlighedsejere at vedligeholde altanerne, hvis dette er påkrævet. Om nødvendigt kan bestyrelsen efter påkrav foranledige påkrævet vedligeholdelse udført af tredjemand for lejlighedsejerens regning.

Altanerne skal i design og materialevalg udføres og vedligeholdes i nøje overensstemmelse med det af altanudvalget udarbejdede projekt samt ejendommens husorden om anvendelse af altaner, således at facadens og altanernes helhedsudtryk er så ensartet som muligt.

HUSORDEN

§ 17

Bestyrelsen skal sammen med administrator udarbejde en husorden for at sikre ordnede forhold i ejendommen.

Såfremt en ejer tilsidesætter den fastsatte husorden, kan bestyrelsen ved grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor foreningen pålægge medlemmet at fraflytte lejligheden med et passende varsel.

Ejerne af lejligheder må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller lade opstille skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

TINGLYSNING

§ 18

Nærværende vedtægter, der respekterer størst mulige lån af almindelig og særlig realkredit og sparekassemidler til variabel rente samt private midler, vil være at tinglyse på ejendommene

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

matr.nr. 454, 455, 456, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469 og 470 alle Christianshavns Kvarter.

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

---ooo000ooo---

Nærværende vedtægter er en sammenskrivning af vedtægter af 20. december 1973, tinglyst den 3. januar 1974 med senere ændringer – herunder tillæg nr. 1 af 24. april 1980, tinglyst den 11. juni 1980, tillæg nr. 2 af 8. maj 1982, tinglyst den 8. juli 1982, tillæg nr. 3 af 13. februar 1990, tinglyst den 16. februar 1990, tillæg nr. 4 af 21. november 1997, tinglyst den 16. januar 1998, tillæg nr. 5 af 20. april 2006, tinglyst den 13. juni 2007 samt tillæg nr. 6 af 6. maj 2008, tinglyst den 30. oktober 2008 – og med den ændring der blev besluttet på ordinær generalforsamling den 18. marts 2015.

Indholdet af nærværende sammenskrivning er identisk med allerede tinglyste vedtægter, bortset fra vedtægtsændring vedtaget på ordinær generalforsamling den 18. marts 2015 (§ 5A).

København, den 2015
Som formand:

Jan Andersen

København, den 2015
Som næstformand:

Tine Sander Sørensen

København, den 2015
Som bestyrelsesmedlem:

Jytte Munch

København, den 2015
Som bestyrelsesmedlem:

Mikkel Lindhard

København, den 2015
Som bestyrelsesmedlem:

Erik Just