

VEDTÆGTER
for
EJERFORENINGEN WESSELS HAVE

§ 1.

Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er 'Ejerforeningen Wessels Have'.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2.

Formål

- 2.1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes fællesanliggender som ejere af ejerlejligheder i ejendommen Kildevældsgade 79A, 79B, 81, 83A, 83B og Helsingborggade 1-13 (matr.nr. 5931 Udenbys Klædebo Kvarter)

§ 3.

Medlemmer

- 3.1. Ejere af nedenfor nævnte ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 5931 Udenbys Klædebo kvarter er med følgende fordelingstal pligtige medlemmer af 'Ejerforeningen Wessels Have'.
- 3.2. Medlemspligten indtræder ved køb og ophører ved salg pr. overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab ophører dog først, når den nye ejers adkomst er behørigt tinglyst.
- 3.3. Meddelelse om ejerskifte skal tilgå foreningen senest 14 dage efter, at slutsedlen - hvis sådan ikke benyttes - eller skødet er underskrevet.

Ejerlejlighed nr.:	Beliggenhed:	Fordelingstal:
1. beboelse	Helsingborggade st.	89
2. beboelse	Helsingborggade 1,1. th	97
3. beboelse	Helsingborggade 1,1. tv	97
4. beboelse	Helsingborggade 1,2. th	97
5. beboelse	Helsingborggade 1,2. tv	97
6. beboelse	Helsingborggade 1,3. th	97
7. beboelse	Helsingborggade 1,3. tv	97
8. beboelse	Helsingborggade 3,st. tv	72
9. beboelse	Helsingborggade 3,st. th	64
10. beboelse	Helsingborggade 3,1. tv	75
11. beboelse	Helsingborggade 3,1. th	75
12. beboelse	Helsingborggade 3,2. tv	75
13. beboelse	Helsingborggade 3,2. th	75
14. beboelse	Helsingborggade 3,3. tv	75
15. beboelse	Helsingborggade 3,3. th	75
16. beboelse	Helsingborggade 5,st. tv	64
17. beboelse	Helsingborggade 5,st. th	72
18. beboelse	Helsingborggade 5,1. tv	75
19. beboelse	Helsingborggade 5,1. th	75
20. beboelse	Helsingborggade 5,2. tv	75
21. beboelse	Helsingborggade 5,2. th	75
22. beboelse	Helsingborggade 5,3. tv	75
23. beboelse	Helsingborggade 5,3. th	75
24. beboelse	Helsingborggade 7,st. tv	72
25. beboelse	Helsingborggade 7,st. th	64
26. beboelse	Helsingborggade 7,1. tv	75
27. beboelse	Helsingborggade 7,1. th	75
28. beboelse	Helsingborggade 7,2. tv	75
29. beboelse	Helsingborggade 7,2. th	75
30. beboelse	Helsingborggade 7,3. tv	75
31. beboelse	Helsingborggade 7,3. th	75
32. beboelse	Helsingborggade 9,st. tv	72
33. beboelse	Helsingborggade 9,st. th	64
34. beboelse	Helsingborggade 9,1. tv	75
35. beboelse	Helsingborggade 9,1. th	75
36. beboelse	Helsingborggade 9,2. tv	75
37. beboelse	Helsingborggade 9,2. th	75
38. beboelse	Helsingborggade 9,3. tv	75
39. beboelse	Helsingborggade 9,3. th	75
40. beboelse	Helsingborggade 11,st. tv	64
41. beboelse	Helsingborggade 11,st. th	72
42. beboelse	Helsingborggade 11,1. tv	75
43. beboelse	Helsingborggade 11,1. th	75
44. beboelse	Helsingborggade 11,2. tv	75
45. beboelse	Helsingborggade 11,2. th	75
46. beboelse	Helsingborggade 11,3. tv	75
47. beboelse	Helsingborggade 11,3. th	75
48. beboelse	Helsingborggade 13,st. tv	45
49. beboelse	Helsingborggade 13,st. th	45

50. beboelse	Helsingborggade 13,1. tv	67
51. beboelse	Helsingborggade 13,1. th	67
52. beboelse	Helsingborggade 13,2. tv	67
53. beboelse	Helsingborggade 13,2. th	67
54. beboelse	Helsingborggade 13,3. tv	67
55. beboelse	Helsingborggade 13,3. th	67
56. beboelse	Kildevældsgade 79A,st. tv	72
57. beboelse	Kildevældsgade 79A,st. th	64
58. beboelse	Kildevældsgade 79A,1. tv	75
59. beboelse	Kildevældsgade 79A,1. th	75
60. beboelse	Kildevældsgade 79A,2. tv	75
61. beboelse	Kildevældsgade 79A,2. th	75
62. beboelse	Kildevældsgade 79A,3. tv	75
63. beboelse	Kildevældsgade 79A,3. th	75
64. beboelse	Kildevældsgade 79B,st. tv	64
65. beboelse	Kildevældsgade 79B,st. th	72
66. beboelse	Kildevældsgade 79B,1. tv	75
67. beboelse	Kildevældsgade 79B,1. th	75
68. beboelse	Kildevældsgade 79B,2. tv	75
69. beboelse	Kildevældsgade 79B,2. th	75
70. beboelse	Kildevældsgade 79B,3. tv	75
71. beboelse	Kildevældsgade 79B,3. th	75
72. beboelse	Kildevældsgade 81,st. tv	72
73. beboelse	Kildevældsgade 81,st. th	64
74. beboelse	Kildevældsgade 81,1. tv	75
75. beboelse	Kildevældsgade 81,1. th	75
76. beboelse	Kildevældsgade 81,2. tv	75
77. beboelse	Kildevældsgade 81,2. th	75
78. beboelse	Kildevældsgade 81,3. tv	75
79. beboelse	Kildevældsgade 81,3. th	75
80. beboelse	Kildevældsgade 83A,st. tv	72
81. beboelse	Kildevældsgade 83A,st.th	64
82. beboelse	Kildevældsgade 83A,1. tv	75
83. beboelse	Kildevældsgade 83A,1. th	75
84. beboelse	Kildevældsgade 83A,2. tv	75
85. beboelse	Kildevældsgade 83A,2. th	75
86. beboelse	Kildevældsgade 83A,3. tv	75
87. beboelse	Kildevældsgade 83A,3. th	75
88. beboelse	Kildevældsgade 83B,st. tv	64
89. beboelse	Kildevældsgade 83B,st. th	72
90. beboelse	Kildevældsgade 83B,1. tv	75
91. beboelse	Kildevældsgade 83B,1. th	75
92. beboelse	Kildevældsgade 83B,2. tv	75
93. beboelse	Kildevældsgade 83B,2. th	75
94. beboelse	Kildevældsgade 83B,3. tv	75
95. beboelse	Kildevældsgade 83B,3. th	<u>75</u>
Total		<u>7.023</u>

§ 4.

Fordelingstal

- 4.1. Medlemmerne er forpligtet til at afholde foreningens udgifter i forhold til deres lejligheds fordelingstal af det samlede fordelingstal af ejerlejlighederne 1 - 95.
- 4.2. De samlede fordelingstal udgør i henhold til anmeldelsen og fortegnelsen over lejlighederne nr. 1 - 95 i alt: 7.023. Bidraget pr. fordelingstal fastsættes på den ordinære generalforsamling.

§ 5.

Sikkerhedsstillelse

- 5.1. Ved udstedelse af et skøde på en ejerlejlighed skal køberen ved at lade skødet lyse tillige som pantstiftende give foreningen panteret i sin ejerlejlighed og dertil hørende andel af fællesrettigheder for et beløb på 20.000 kr. til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed. Beløbet i 1. punktum nettoprisreguleres hver 1. januar med stigning i nettoprisindekset september – september, de to foregående år, første gang 1.1.1998 med stigningen i nettoprisindekset september 1996 – september 1997. Panteretten skal have bedst mulig prioritet i lejligheden. Ved nyprioritering eller konvertering skal panteretten have 1. prioritet. Panteretten respekterer de for tiden lyste servitutter, byrder og behæftelser.
- 5.2. De pantstiftende deklARATIONER til ejerforeningen á kr. 20.000,00, der er tinglyst i de enkelte lejligheder, nettoprisreguleres hver 1.1. med stigningen i nettoprisindekset september september de to foregående år. Første indeksregulering sker pr. 1.1.1998 med stigningen i nettoprisindekset september 1996 – september 1997.
- 5.3. De pantstiftende deklARATIONER nævnt i 5.1. og 5.2. skal dog maksimalt være det beløb realkreditinstitutionerne respekterer uden låneafkorting. De pantstiftende beløb kan dog ikke komme under kr. 20.000,00.
- 5.4. Den til enhver tid værende ejer af en lejlighed hæfter i forhold til sit fordelingstal for foreningens forpligtelser, uanset om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

§ 6.

Generalforsamlinger

- 6.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 6.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 6.3. Hver ejerlejlighed har én stemme på generalforsamlingen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed.
- 6.4. Til beslutninger af væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for forslaget. Såfremt forslaget uden at være vedtaget

efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes der ny generalforsamling inden 14 dage og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

§ 7.

Ordinær generalforsamling

- 7.1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
 4. Forslag, jf. § 8
 5. Forelæggelse af budget til godkendelse
 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
 8. Valg af revisor
 9. Eventuelt.
- 7.2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen til afholdelse en hverdag (mandag – torsdag) med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab, budget og bestyrelsens beretning udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 2 uger før generalforsamlingen.
- 7.3. Indkaldelsen, der skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen, skal ske skriftligt eller ved anvendelse af elektronisk post (e-mail) til den af hver enkelt lejlighedsejer til bestyrelsen og administrator meddelte e-mailadresse.

§ 8.

Forslag

- 8.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 8.2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 2 uger før generalforsamlingen.
- 8.3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 9.

Ekstraordinær generalforsamling

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

- 9.2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 9.3. Indkaldelsen, der skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen, skal ske skriftligt eller ved anvendelse af elektronisk post (e-mail) til den af hver enkelt lejlighedsejer til bestyrelsen og administrator meddelte e-mailadresse.
- 9.4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 10.

- 10.1. Stemmeretten kan udøves af myndige personer, som ejerforenings medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.
- 10.2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og af bestyrelsens formand og udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11.

Bestyrelsen

- 11.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, dvs. ejerne af ejerlejlighederne nr. 1 – 95.
- 11.2. Af bestyrelsens medlemmer afgang hvert lige år to medlemmer, hvert ulige år 3 medlemmer. Afgangsordenen bestemmes for samtidige valgte medlemmer og ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Suppleanter afgang hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 11.3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

§ 12.

- 12.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 12.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender.

§ 13.

- 13.1. Bestyrelsesmøder indkaldes med 8 dages skriftligt varsel af formanden med angivelse af dagsordenen eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 13.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden og næstformanden, er til stede.
- 13.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Ved beslutning af væsentlig betydning for ejerforeningen kræves dog, at hele bestyrelsen er samlet. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udsalget.
- 13.4. Bestyrelsen udarbejder et budget vedrørende den daglige drift, og medlemmer af ejerforeningen er forpligtet til at betale i forhold til deres fordelingstal i overensstemmelse med sådant budget. Budgettet godkendes på den ordinære generalforsamling.
- 13.5. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet godkendes af bestyrelsen på dennes næste møde.
- 13.6. En ejer af Ejerforeningen Wessels Have har på anmodning ret til at se referatet fra bestyrelsesmøder.

§ 14.

Administration

- 14.1. Bestyrelsen antager en administrator til varetagelse af ejendommens drift.

§ 15.

Tegningsregel

- 15.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.
- 15.2. Administrator er bemyndiget til at forpligte foreningen for så vidt angår spørgsmål vedrørende den daglige drift.

§ 16.

Vedligeholdelse

- 16.1. Forsvarlig udvendig vedligeholdelse af ejendommen Wessels Have foretages af foreningen, men den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere. Den udvendige vedligeholdelse omfatter lejlighedens fælles forsyningsledninger og fælles installationer inklusive centralvarmeanlæg i den enkelte lejlighed. Altaner og vinduer

holdes udvendigt ved lige af foreningen. Dette gælder dog ikke belægningen på altangulvene på 1., 2. og 3. sal, hvor vedligeholdelsen, rensning af afløb og halvårlig fjernelse af nedfaldne blade påhviler den enkelte ejer.

For altangulve gælder, at den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for:

- at der ikke er ændret på den underliggende konstruktion
- at der fortsat er uhindret afløb fra altanerne
- at vedligeholdelse af ejendommens facader kan foregå uhindret
- at størrelsen /vægten af gulvbelægning ikke overskrider 50 kg pr. m²
- at ændringen eller udskiftningen ikke er til ulempe for andre lejligheder
- at der ikke fuges mellem altandæk og mur
- at enhver ejer, hvis altan ikke opfylder de foranstående regler, skal bringe forholdene i orden.

Forandring i forhold til den oprindelige konstruktion (træbelægning) af altangulv skal skriftligt forhåndsgodkendes af bestyrelsen og ske på baggrund af bestyrelsens retningslinjer herom.

De af bestyrelsen og generalforsamlingen til enhver tid fastlagte retningslinjer skal respekteres, og ejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Grundfond

- 16.2. Til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10% af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingsens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.

Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 17.

- 17.1. Ejere af stuelejlighederne har tidsubegrænset brugsret til haverne beliggende på fællesarealerne, der ligger i umiddelbar tilknytning til ejerlejlighederne, maksimalt inden for en afstand af 3 meter fra ydermur.
- 17.2. Den i haverne gennemførte beplantning skal respekteres og må ikke ændres, ligesom de af bestyrelsen, generalforsamlingen eller Københavns Kommune fastlagte retningslinjer skal respekteres.
- 17.3. Ejerlejlighedsejerne er forpligtet til at holde sådanne haver i ryddeliggjort og pæn vedligeholdet stand.

§ 18.

Drift, vedligeholdelse m.v. af garagebygningen samt fælles gårdareal

- 18.1. I forbindelse med opførelse af ejerlejlighedsejendommen Wessels Have opføres en garagebygning på ejendommen matr.nr. 1912 Udenbys Klædebo kvarter, hvor der oven på bygningen vil blive indrettet en række fællesfaciliteter, som fx swimmingpool m.v. Ejerforeningen Wessels Have er i overensstemmelse med en deklaration, der bliver lyst på ejendommen matr.nr. 5931, ansvarlig for og forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen med de på garagebygningen opførte faciliteter samt forpligtet til at holde og vedligeholde øvrige fælles gårdareal.

§ 19.

Revision

- 19.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en statsaut. revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 19.2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 19.3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.
- 19.4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordr enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

§ 20.

Årsregnskab

- 20.1. Foreningens årsregnskabsår er kalenderåret.
- 20.2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Særlige vilkår

- 21.1. Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5931 Udenbys Klædebo kvarter, idet der med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 21.2. Påtaleretten tilkommer 'Ejerforeningen Wessels Have'.

-o0o-

Vedtægterne godkendt på stiftende generalforsamling i Ejerforeningen Wessels Have, den 18. december 1986, med seneste ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 15. april 1997 og ændringer på ordinær generalforsamling den 17. april 2007, endelig besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 16. maj 2007 og ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 7. maj 2014, endelig besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 20. maj 2014 og ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling 24. maj 2016 og endelig besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 6. juli 2016.

I bestyrelsen:

København den

Kirsten Geert-Jensen

Lisser Rye Ejersbo

Karl-Heins Poger

Niels Grunnet

Ulla Tirsted