E/F Amaliegade 11

Amaliegade 11, 11A, 11B og 11C
1256 København K
Matrikel nr. 154, Sankt Annæ Øster Kvarter

CVR-nr. 31 45 87 49

VEDTÆGTER

April 2025



Udarbejdet af bestyrelsen for Ejerforeningen Amaliegade 11

Ændringer godkendt på generalforsamling, den 8. april 2025. (v.2)

VEDTÆGTER

for **E/F AMALIEGADE 11**

CVR-nr. **31458749**

1. NAVN, HJEMSTED, VÆRNETING OG FORMÅL....3

2. FORENINGENS MEDLEMMER....3

3. EJERENS RÅDIGHED....4

4. MEDLEMMERS HÆFTELSE/FORDELINGSTAL....5

5. PANTERET....5

6. GENERALFORSAMLING....5

7. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING....6

8. DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING....6

9. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING....7

10. DIRIGENT OG REFERAT....7

11. DIGITAL GENERALFORSAMLING....7

12. BESTYRELSEN....9

13. FASTSÆTTELSE AF BESTYRELSENS FORRETNINGSORDEN....9

14. BESTYRELSENS OPGAVER....9

15. ADMINISTRATION....10

16. MISLIGHOLDELSE....10

17. INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE....10

18. UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE AF DE ENKELTE SELVSTÆNDIGE BYGNINGER SAMT INDVENDIGE FÆLLESAREALER/PULTERRUM & TRAPPEAREALER....10

19. RENGØRING & VEDLIGEHOLDELSESARBEJDER DER ADMINISTRERERES AF EJER-FORENINGEN....11

20. HUSORDEN....11

21. TEGNINGSRET....12

22. REGNSKAB OG REVISION....12

23. REGNSKABSÅR....12

24. OPLØSNING....12

25. PÅTALERET....13

26. KOMMUNIKATION....13

27. TINGLYSNING....13

VEDTÆGTER

1. NAVN, HJEMSTED, VÆRNETING OG FORMÅL

1.1 Foreningens navn er E/F Amaliegade 11, København, der omfatter ejendommene Amaliegade 11, 11 A, 11 B og 11 C.

1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

1.3 Værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og ejerlejligheds-ejerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

1.4 Ejerforeningen består af 4 selvstændige ejendomme med i alt 14 ejerlejligheder, beliggende på matr. nr. 154 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, Amaliegade 11, 11 A, 11 B og 11 C, 1256 København K. Hver ejendom er en selvstændig økonomisk enhed. Ejerne af ejerlejligheder i de enkelte selvstændige ejendomme forestår således selv den fulde vedligeholdelse af den ejendom, hvori deres ejerlejlighed er beliggende. *Udgifterne fordeles forholdsmæssigt blandt de enkelte ejerlejlighedsejere i forhold til tinglyst fordelingstal.* Ejerforeningen forestår alene drift og vedligeholdelse af de fællesarealer, der ligger uden for de enkelte ejendomme samt drift af varmecentral/kælder, der leverer varme til alle medlemmer af Ejerforeningen, samt kælder og adgangsvejen hertil samt pulterrum med vinduer for lejlighed nr. 14 ,11C, som specificeret og angivet på bilag 1, idet det alene er ejerforeningens formål at administrere fælles anliggender. Det præciseres at porten, port mekanikken og al belægning er fælles, men ikke selve vognporten.

2. FORENINGENS MEDLEMMER

2.1 Medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

2.2 Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når Ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Ejerforeningen accepterer, at en udtrædende ejer meddeler fuldmagt til ny ejer til på den udtrædendes vegne at give møde på generalforsamlingen i perioden, mellem endelig købsaftale er indgået og frem til overtagelsesdagen.

2.3 Den tidligere ejers medlemsskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige den tidligere ejers forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldte og betalte.

2.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

2.5 Den til enhver tid værende ejer hæfter over for Ejerforeningen for efterbetaling af saldi i henhold til årsregnskab og varmeregnskab, også for perioder før overtagelsesdagen. Ejerforeningen er ligeledes berettiget til med frigørende virkning at udbetale eventuelle overskydende beløb i henhold til nævnte regnskaber til den pågældende ejer.

2.6 I henhold til ejendommens opdeling tinglyst den 23. oktober 1979 er de enkelte ejerlejligheders arealer og fordelingstal således:

Ejerlejlighedsnr.:	Adresse:	Areal:	Fordelingstal:
1.	Amaliegade 11, kld.	120	50
2.	Amaliegade 11, st.	179	85
3.	Amaliegade 11, 1.	191	95
4.	Amaliegade 11, 2.	191	95
5.	Amaliegade 11, 3.	191	95
6.	Amaliegade 11, 4.	170	80
7.	Amaliegade 11 A, st.	108	55
8.	Amaliegade 11 A, 1. + garage i 11 C	167	75
9.	Amaliegade 11 A, 2.	141	70
10.	Amaliegade 11 A, 3.	234	100
11.	Amaliegade 11 B, st.	98	50
12.	Amaliegade 11 B, 1. + garage i 11 C	136	60
13.	Amaliegade 11 B, 2.	87	40
14.	Amaliegade 11 C, st.	109	50
			1000

Fordeling af pulterrum fremgår af vedhæftede tinglyste bilag 1, dateret 08.05.2002.

2.7 Der er 6 parkeringsplader i gårdene: èn i 1. gård, én i 2. gård og 4 i 3. gård. Parkeringsret til p-pladser i 1. og 2. gård tilfalder ejerlejlighedsejerne i forhuset, som indbyrdes aftaler fordelingen. Parkeringsret til 3. gård tilfalder ejerlejlighedsejerne i 2. tværhus og baghuset, som indbyrdes aftaler fordelingen. P-pladserne skal være afmærkede. Parkering uden for de afmærkede områder er ikke tilladt. Alle arealer, der ikke er særskilt afmærkede til parkering, er fællesarealer til brug for Ejerforeningens medlemmer.

3. EJERENS RÅDIGHED

3.1 Udlejning af enkelte beboelsesrum i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden, end der er beboelsesrum i denne. Udlejning af mere end halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse må ikke finde sted uden bestyrelsens godkendelse.

3.2 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har Ejerforeningen over for lejeren og dennes husstand samme beføjelse med hensyn til krænkelse af de lejeren og dennes husstand påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden. Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren og dennes husstand, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

3.3 Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten. Bestyrelsen skal orienteres om lejerens identitet og lejeperiodens længde samt ejerlejlighedsejerens nye adresse.

4. MEDLEMMERS HÆFTELSE/FORDELINGSTAL

4.1 For ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne subsidiært personligt og pro rata efter fordelingstal. Krav mod ejerforeningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos ejerforeningen.

4.2 I det indbyrdes forhold hæfter medlemmerne pro rata i forhold til deres tinglyste fordelingstal.

4.3 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens tinglyste fordelingstal.

5. PANTERET

5.1 Til sikkerhed for fællesbidrag og for ethvert beløb, som et medlem i øvrigt er eller måtte blive foreningen skyldig, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-14 af matr. nr. 154 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, beliggende Amaliegade 11, 11 A, 11 B og 11 C, 1256 København K for DKK 65.000 (skriver sekstifem tusinde 00/100).

5.2 Pantesikkerheden respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al pantegæld. Tidligere tinglyste ejerpantebreve, der er underpantsat til ejerforeningen aflyses i den enkelte ejerlejlighed af ejerforeningen, når nærværende pantstiftende byrde har fået 1. prioritet.

5.3 Pantesikkerhed kan uden forudgående dom eller forlig tjene som umiddelbart grundlag for tvangsfuldbyrdelse for enhver forfalden ikke betalt gæld til "Ejerforeningen Amaliegade 11".

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

5.5 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstifteren, har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende.

5.6 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr svarende til det til enhver tid gældende påkravsgebyr i henhold til lejeloven.

5.7 Renten efter forfaldsdagen fastsættes til en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 8 %. Som referencesats anses i denne lov den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

6. GENERALFORSAMLING

6.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.

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

6.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor ikke andet udtrykkeligt er bestemt ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal og antal, blandt de på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede medlemmer.

6.4 Forslag om foreningens opløsning kan alene vedtages enstemmigt med tilslutning fra alle medlemmer.

6.5 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller salg heraf, optagelse af lån eller om ændring af vedtægterne, bortset fra pkt. 6.4, kan alene vedtages med 2/3-flertal såvel efter det samlede antal ejerlejlighedsejere som efter det totale fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal er til stede eller repræsenteret.

6.6 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter ovenstående regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, skal der med mindst 2 ugers skriftlig varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne nye generalforsamling kan det samme forslag – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og efter fordelingstal.

6.7 Beslutning om ændring af fordelingstallet kræver enstemmighed.

6.8 Retten til at møde og stemme på generalforsamlingen bortfalder, såfremt et medlem efter to rykkere fortsat på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i Ejerforeningens bøger er registreret som værende i restance med forfaldent bidrag til Ejerforeningen, medmindre medlemmet kan dokumentere, at der er ydet vedkommende henstand med betalingen.

6.9 Medlemmerne har adgang til at møde, tale og stemme på generalforsamlingen. Medlemmernes ægtefæller/samboere har adgang til at møde og tale. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Uanset ejerforhold har hver ejerlejlighed kun en stemme. Medlemmerne kan give fuldmagt til bestyrelsen eller et andet medlem af Ejerforeningen, som har adgang til at møde og stemme på generalforsamlingen. Andre fuldmagtshavere end bestyrelsen kan kun afgive stemmer i henhold til maksimalt to fuldmagter. Fuldmagter skal foreligge skriftligt, evt. i form af e-mail eller SMS, og skal angive at gælde for den pågældende generalforsamling og skal forevises på generalforsamlingen.

6.10 Bestyrelsen kan, ud over en dirigent, indbyde andre end medlemmer og disses ægtefæller/samboere, herunder lejere, administrator og revisor tillige med de nævntes repræsentanter til at overvære generalforsamlingen med eller uden taleret. Kun medlemmer har stemmeret.

7. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

7.1 Ordinære generalforsamlinger, der skal afholdes inden udgangen af april måned, indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel før afholdelsen til den enkelte ejerlejlighedsejer. Det reviderede regnskab for det forudgående regnskabsår samt forslag til budget for indeværende år medfølger indkaldelsen.

7.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

7.3 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 1. februar. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen. Såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8. DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

8.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.

4. Indkomne forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget, her under forslag til a conto fællesudgifter for det kommende år.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

9. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

9.1 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes af be styrelsen med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal være skriftlig over for hvert enkelt medlem og angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt angive dagsorden.

9.2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når be styrelsen finder anledning hertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af administrator eller 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

9.3 Fremsættes begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling af 1/4 af foreningens medlemmer eller af administrator, har bestyrelsen pligt til at afholde ekstraordinær generalforsamling senest 30 dage efter, at begæringen er fremkommet til bestyrelsen.

10. DIRIGENT OG REFERAT

10.1 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

10.2 Der udfærdiges skriftligt referat fra generalfor samlingen, der underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal omdeles til medlemmerne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

11. DIGITAL GENERALFORSAMLING

11.1 Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempninger i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende punkt.

11.2 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.

11.3 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

11.4 Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilke stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

11.5 Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.

11.6 Et medlem kan videregive sit personlige log-in – brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller i forbindelse med log-in på den digitale generalforsamling indtaste navn og e-mail adresse på en fuldmægtig, som herefter modtager et brugernavn og adgangskode til den digitale generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan dog kun repræsentere ét medlem.

11.7 Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:

- indkalder til generalforsamlingen
- afgør alle formalitetsspørgsmål
- kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
  kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag
- formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer
- sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer
- beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser
- fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger mv.
- kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
- sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

11.8 Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

11.9 Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

12. BESTYRELSEN

12.1 Valgbar til bestyrelsen eller som suppleant for denne er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samboere. Dog må der kun være et medlem for hver lejlighed i bestyrelsen.

12.2 **UDGÅET – vedtaget på generalforsamlingen den 8. april 2025.**

12.3 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Be styrelsen består af 3 - 5 medlemmer. Det tilstræbes, at hver af de selvstændige ejendomme er repræsenteret i bestyrelsen. Den valgte bestyrelse er hele Ejerforeningen Amaliegade 11's bestyrelse, uanset de enkelte bestyrelsesmedlemmers bygningstilhørsforhold. Formanden vælges på generalforsamlingen. løvrigt konstituerer be styrelsen sig selv efter behov.

12.4 På generalforsamlingen vælges endvidere 1-2 sup pleanter, der i den rækkefølge, de er valgt, indtræder ved et bestyrelsesmedlems varige forfald.

12.5 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år på skift, således at halvdelen af bestyrelsen er på valg hvert andet år. Formanden vælges hvert år og for et år.

12.6 Suppleanter vælges for et år.

12.7 Formanden, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan genvælges.

12.8 **UDGÅET – vedtaget på generalforsamlingen den 8. april 2025.**

12.9 Der kan tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

13. FASTSÆTTELSE AF BESTYRELSENS FORRETNINGSORDEN

13.1 Bestyrelsen fastsætter selv en forretningsorden for ud førelsen af sit hverv.

13.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

13.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmed lemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslagsgivende.

14. BESTYRELSENS OPGAVER

14.1 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og for svarlig varetagelse af ejendommenes fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter og opkrævning af fællesydelser.

14.2 Bestyrelsen udarbejder forslag til budget til forelæggelse på den ordinære generalforsamling.

14.3 Bestyrelsen er dog bemyndiget til at opkræve ekstraordinære ydelser hos medlemmerne, når hensynet til ejendommene og Ejerforeningen gør det hensigtsmæssigt eller påkrævet.

14.4 Generalforsamlingen træffer beslutning om opsparing til fælles større projekter. Ejerne bidrager til denne opsparing i henhold til fordelingstal. Generalforsamlingen træffer beslutning om anvendelse af det opsparede beløb.

15. ADMINISTRATION

15.1 Ejerforeningen kan antage en ekstern administrator til varetagelsen af Ejerforeningens daglige drift. Administrator vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen kan give administrator prokura til at disponere over foreningens midler.

16. MISLIGHOLDELSE

16.1 Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvilede økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som en generalforsamling pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for andre beboere, kan generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Medlemmet er dog berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden siden, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår. Efterkommes et påbud om fraflytning ikke, kan bestyrelsen lade udsættelse ske ved en umiddelbar fogedforretning eller ved anlæg af en retssag.

17. INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

17.1 Al vedligeholdelse inden i lejligheden, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger for tilførsel af vand, bortledning af spildevand, samt fælles forsyningsledninger til el og varme, TV, telefon og porttelefon påhviler lejlighedens ejer.

17.2 Til den indvendige vedligeholdelse hører således alt indvendigt malerarbejde, herunder maling af gennemgående rør og faldstammer, hvidtning og tapetsering, egne dørlåse samt al anden indvendig vedligeholdelse, herunder fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, alle sanitære installationer, radiatorer, radiatormålere, radiatorventiler samt rør frem til fælles forsyningsledninger m.v.

17.3 Indvendig vedligeholdelse af vinduer påhviler den enkelte ejer.

18. UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE AF DE ENKELTE SELVSTÆNDIGE BYGNINGER SAMT INDVENDIGE FÆLLESAREALER/PULTERRUM & TRAPPEAREALER

18.1 Udvendig vedligeholdelse af de enkelte bygninger, herunder de enkelte bygningers indvendige fællesarealer herunder trappearealer og pulterrum foretages af ejerne i de enkelte bygninger. De enkelte bygninger skal til enhver tid fremtræde i sædvanlig god vedligeholdelsesstand.

18.2 Vedligeholdes bygningerne ikke forsvarligt, kan general forsamlingen pålægge en bygnings ejere at foretage og bekoste nødvendig vedligeholdelse. Opfyldes generalforsamlingens pålæg ikke, kan bestyrelsen anmode Slots- og Kulturstyrelsen om at udstede påbud til bygningens ejere med henblik på udførelse af forsvarlig nødvendig vedligeholdelse.

18.3 Udvendig vedligeholdelse herunder udskiftninger i denne sammenhæng omfatter f.eks. murværk, bindingsværk, vinduer, gadedøre, hoveddøre, trappevinduer, trappegange, fælles forsyningsledninger til gas, el, vand og varme, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger, vinduer udvendigt samt tag og skorstene.

18.4 Udvendig vedligeholdelse af den enkelte bygning afholdes af bygningens ejerlejlighedsejere. Hvis et flertal af bygningens ejere - efter fordelingstal - modsætter sig en foranstalt ning, kan denne ikke gennemføres, med mindre foreningens bestyrelse beslutter, at det vil være uforsvarligt ikke at gennemføre foranstaltningen. Omvendt kan et flertal 2/3 - efter fordelingstal - af den pågældende bygnings ejerlejlighedsejere beslutter at gennemføre foranstaltningen for regning af alle ejerlejlighedsejerne i ejendommen, efter fordelingstal.

18.5 Alle bygninger med undtagelse af 11 C er fredede.

18.6 Foreningens medlemmer skal påse og respektere reglerne i den til enhver tid gældende Bygningsfredningslov.

19. RENGØRING & VEDLIGEHOLDELSESARBEJDER DER ADMINISTRERERES AF EJERFORENINGEN

19.1 Følgende vedligeholdelsesarbejder administreres af ejerforeningen og udgifterne hertil deles medlemmerne imellem efter fordelingstal:

a) Port til Amaliegade inkl. port lukkemekanisme og dørtelefon.
b) Gårdens belægning, skure, beplantning og fælles udstyr, bl.a. cykelstativer.
c) Havemure mod naboer.
d) Alt, der løber uden for husenes grundmure - dvs. installationer, forsyninger, kloak, teknik til el, vand, varme, afløb, TV, telefon og dørtelefon.
e) Trappevask og vinduespolering på trappeopgange, udvendig belysning, fejning af gårde, renholdelse af skraldeskure, snerydning, rensning af tagrender og nedløb, rensning/spuling af fald-stammer samt skorstensfejning.
f) Dør til bagtrappen i nr. 11. Varmefordelingscentral og det dertil hørende kælderrum og gangareal.
g) Skader på vognportenes murværk udbedres efter bestyrelsens accept.
h) Administrator, revisor, forsikringer og renovation.

20. HUSORDEN

20.1 Bestyrelsen skal sørge for udarbejdelse og opdatering af en "Beboermanual", som skal indeholde regler for lejlighedernes beboere samt praktiske oplysninger til dis se. Det er bestyrelsens ansvar, at nye ejere modtager manualen.

20.2 Det er ikke tilladt at opsætte skilte, reklamer o.l. uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Et midlertidigt "til salg" skilt er ikke omfattet af denne bestemmelse.

20.3 En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til nogen form for erhvervsmæssig virksomhed. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan kun gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. En lejlighed må aldrig anvendes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed så som bordelvirksomhed, pornoforretning eller hashklub. Erhvervsudnyttelsen skal ske ved det enkelte medlem personligt. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

20.4 Det skal være medlemmerne af Ejerforeningen tilladt at holde husdyr (hund eller kat), dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf. Det er forbudt at holde krybdyr, slanger m.v. Husdyr må ikke ved støj eller på anden måde være til gene for andre beboere.

20.5 Overtrædelse af forbuddet mod husdyrhold udover ovennævnte tilladte skal betragtes om væsentlig misligholdelse.

21. TEGNINGSRET

21.1 Ejerforeningen tegnes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden i forening med 2 andre bestyrelsesmedlemmer.

21.2 Bestyrelsen kan meddele en administrationsfuldmagt. Administrator bistår foreningen og de enkelte ejendomme efter retningslinjer, der fastlægges af bestyrelsen.

21.3 Bestyrelsen bemyndiges/meddeles fuldmagt til på vegne af samtlige ejerlejlighedsejere samt Ejerforeningen Amaliegade 11 i forhold til Tinglysningsretten at signere tinglysning af enhver deklaration, hvor de fremmødte ejerlejlighedsejere på en ordinær eller en ekstraordinær generalforsamling med kvalificeret flertal blandt de på generalforsamlingen repræsenterede ejerlejlighedsejere har besluttet/tiltrådt tinglysning af den pågældende deklaration. Bemyndigelsen/fuldmagten omfatter også tillæg til og ændring af denne vedtægt.

21.4 Denne bemyndigelse/fuldmagt muliggør, at bestyrelsen på de enkelte ejerlejlighedsejeres vegne kan signere deklarationer, som tinglyses såvel på hovedejendommen som på de enkelte ejerlejligheders blade i tingbogen. Bemyndigelsen/fuldmagten er begrænset til deklarationer, som relaterer sig til Ejerforeningens virke.

21.5 Bestyrelsen kan til enhver tid videregive denne bemyndigelse/fuldmagt til et eksternt advokatfirma/advokat i henhold til Tinglysningsrettens til enhver tid gældende retningslinjer og praksis omkring fuldmagter/prokura.

22. REGNSKAB OG REVISION

22.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en på generalforsamlingen valgt ekstern revisor, der kan være registreret eller statsautoriseret. Revisor vælges for et år ad gangen, genvalg kan finde sted.

22.2 Revisor har adgang til alle oplysninger om Ejer foreningen, der skønnes nødvendigt til bestridelsen af revisorhvervet.

22.3 Såfremt revisor ikke skønner det nødvendigt at føre revisionsprotokol, skal revisor i sin påtegning på årsregnskabet angive, om Ejerforeningens midler er placeret betryggende, og om bestyrelsen disponerer i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

23. REGNSKABSÅR

23.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

23.2 Årsregnskabet skal underskrives af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent.

24. OPLØSNING

24.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden dette vedtages enstemmigt med tilslutning fra alle medlemmer, jf. pkt. 6.4.

25. PÅTALERET

25.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen Amaliegade 11 ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

26. KOMMUNIKATION

26.1 Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. i henhold til disse vedtægter ved elektronisk post, ligesom dokumenterne kan fremsendes elektronisk, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

26.2 Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mailadresse, e-boks el. lign. til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.

26.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmer oplyste e-mailadresse, e-boks el. lign. skal anses som fremkommet til medlemmer, ligesom dokumenterne fremlagt via foreningens hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/nettet.

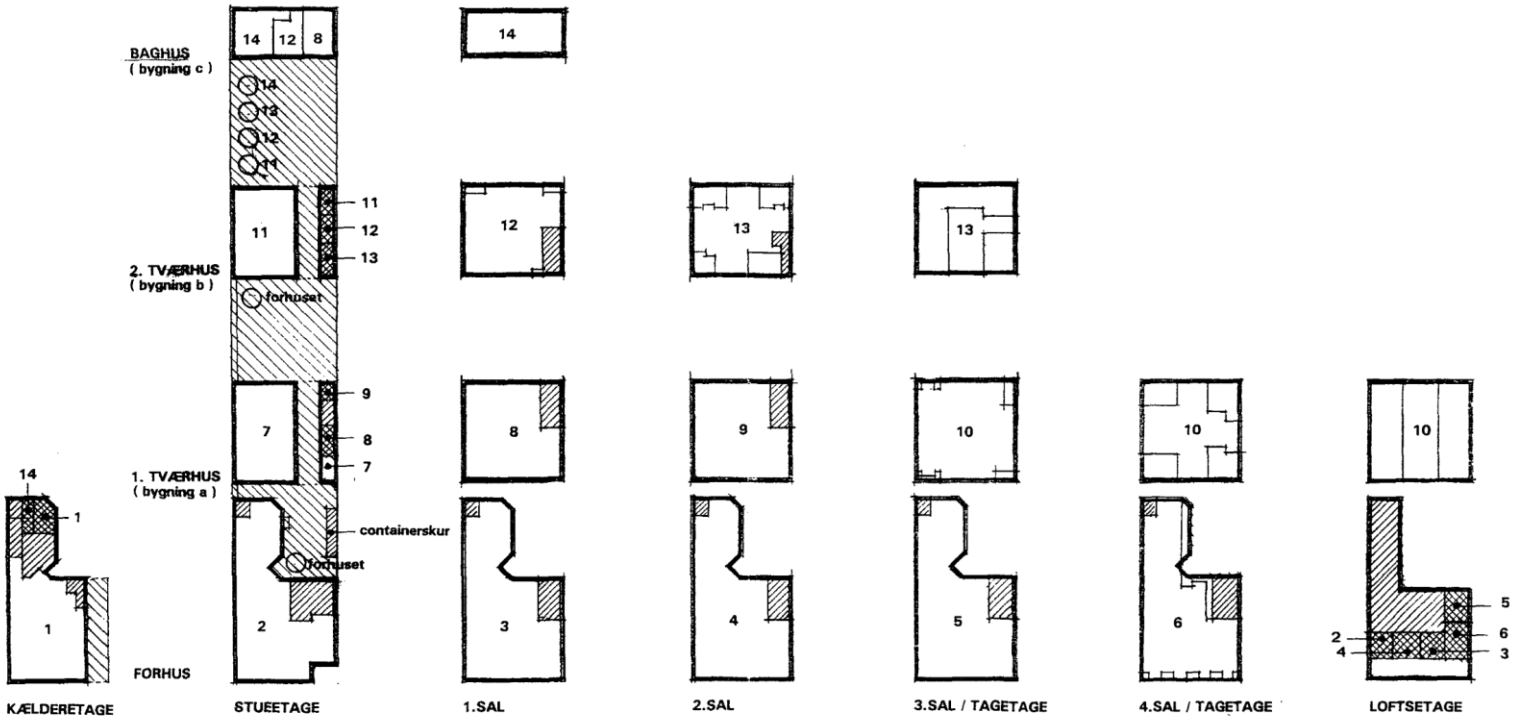
26.4 Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter kan bekendtgøres i opgangene ved opslag således, at beboere uden e-mailadresse el. lign., kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.

26.5 Bestyrelsen er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. ved almindelig post.

27. TINGLYSNING

27.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1 - 14 af matr. nr. 154 Sankt Annæ Østre Kvarter, beliggende Amaliegade 11 og 11 A - C, 1256 København K. Vedtægterne respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al pantegæld.

27.2 Vedtægternes pkt. 5 begæres tillige tinglyst pantstiftende for DKK 65.000 på hver af ejerlejlighed nr. 1-14. Pantesikkerheden respekterer de før nærværende vedtægters tinglysning lyste servitutter og byrder, men har prioritet forud for al fremtidig pantegæld.



SIGNATURER

- fællesareal udvendigt
- fællesareal indvendigt
- fællesareal indvendigt udlagt til pulterrum
- lejlighedsareal
- ○ parkeringsplads
- 12 nr. på lejlighed, der disponerer over eller ejer arealet / taciliteten

SAG NR	111.003
TEGNING NR	A1
DATO	08.05.2002
DATO RETTET	A: 10.06.02
VEDRØRER	E/F AMALIEGADE 11
DENNE TEGNING	OVERSIGT FÆLLESAREAL/PULTERRUM/P-PLADSER
MÅL	1:500

PBP DESIGN AS
ARKITEKTER MAA MDD
LILLE STRANDSTRÆDE 12
DK 1256 KØBENHAVN K
FON + 45 33112010
FAX + 45 33112510
E-MAIL DESIGN @ PBP.DK

P B P DESIGN

Bilag 1

Ændringslog

Dato	Ver.	Par.	Før	Efter
8/4-2025 TL: 1/6-2026	2	12.2	En lejer kan vælges til bestyrelsen, såfremt ejeren af den pågældende ejerlejlighed er indforstået hermed.	UDGÅET
		12.8	Hver enkelt ejendom har pligt til at vælge en talsmand, som repræsenterer ejendommen, og som bestyrelsen kan rette henvendelse til.	UDGÅET
		19.1.e	Trappevask og vinduespolering på trappeopgange, udvendig belysning, fejning af gårde, renholdelse af skraldeskure, snerydning, rensning af tagrender og nedløb samt skorstensfejning.	Trappevask og vinduespolering på trappeopgange, udvendig belysning, fejning af gårde, renholdelse af skraldeskure, snerydning, rensning af tagrender og nedløb**, rensning/spuling af faldstammer** samt skorstensfejning.
8/4-2019 TL: 31/12-2020	1			Vedtægter godkendt på generalforsamlingen den 8/4-2019.

TL : **T**ing**L**yst

Ejendom:

Adresse:
Amaliegade 11

1256 København K
Ejendomstype:
Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:
Sankt Annæ Øster Kvarter, København
Matrikelnummer:
0154

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

31.01.2020 08:29:52

Dokumenttype:

Vedtægter

Dato/løbenummer:

31.01.2020-1011603098

Bemærkninger:

Tinglyst med bemærkning, at § 6.8 strider mod den præceptive regel i ejerlejlighedsloven § 2, stk. 3. At bestemmelsen i tidligere tinglyst vedtægt ikke er afvist, kan ikke antages at have retsvirkning i forhold til nævnte præceptive lovregel, og vedtægten afvises derfor for så vidt angår § 6.8.

Tinglyst servitutstiftende. Pantstiftende tinglysning skal anmeldes med dokumenttypen "Anden Hæftelse" med angivelse af dato-løbenr. for denne servitut.

Tinglyst. Det bemærkes, at tidligere tinglyste vedtægter med eventuelle tillæg, skal aflyses hurtigst muligt.