



EJERFORENINGEN VALGAARDEN

www.valgaarden.dk

INFORMATIONSHÆFTE

April 2008

EJERFORENINGEN VALGAARDEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLDSFORTEGNELSE	2	VEDLIGEHOEDElse OG BRUG AF ALTANER .	10
FORORD	3	Karnapaltaner	10
HISTORISK TILBAGEBLIK	3	Øvrige altaner	11
BELIGGENHED	4	FÆLLESARRANGEMENTER.....	11
LEDELSE OG ADMINISTRATION	5	Gårdtage.....	11
Generalforsamlingen	5	VÆRD AT VIDE OM VALGAARDEN.....	11
Ekstraordinær generalforsamling	5	Dørtelefoner.....	11
Bestyrelsen	5	Navneskilte.....	12
Administration og Revision	6	Nøgler.....	12
Gårdmanden	6	Kabel TV.....	12
FORSIKRINGER	7	Telefoni og Internet.....	13
REPARATIONER	8	Loftsrum og kælderrum.....	13
Vand	8	Gården.....	13
Varmeanlægget	8	Parkering og cykelkældre.....	14
Køkken og Emhætter	8	Affald og storskrald.....	15
Badeværelse og afløb	9	Trappevask.....	15
Udvendig maling af døre og vinduer	9	HUSORDEN.....	15 - 20
Døre og vinduer	9	Problemliste.....	21
Gulve.....	10	EJERFORENINGENS VEDTÆGTER.....	22 - 31

FORORD

Velkommen til Ejerforeningen Valgaarden.

Med dette informationshæfte vil bestyrelsen gerne viderebringe væsentlige informationer til beboerne i Valgaarden.

Hæftet indeholder en lang række oplysninger af såvel praktisk som formel karakter som man bør vide om Valgaarden. Hvis man ønsker at finde oplysninger om et specifikt emne, er det nemt at finde i indholdsfortegnelsen.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at såfremt man kommer i konflikt med husorden eller vedtægter, er det ikke en undskyldning, at man ikke har læst hæftet.

Bestyrelsen bestræber sig på at skabe en tæt kontakt med beboerne. Du er derfor altid velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål.

Navne, adresser og telefonnumre finder du på opslagstavlen i opgangen, samt opsat i gården ved porten mod Bryggerivej.

HISTORISK TILBAGEBLIK

Valgaarden blev opført i 1912 og består pt. af 140 lejligheder samt to forretninger og ét ejendomskontor.

I dag kendes ingen oplysninger om byherre samt lignende historiske oplysninger.

I 1973 blev lejlighederne udstykket til ejerlejligheder.

I 1982 fik Valgaarden indlagt fjernvarme, og i 1984 blev der lagt nyt tag på bygningen.

Ejendommen fik i 1985 installeret dørtelefoner, og i 1988 kom der kabel TV.

I løbet af 1997 påbegyndtes renoveringen af gården, og asfalten og affaldsskuret blev skiftet ud med fliser, pergola og grønne områder. Gården stod færdig sommeren 1998. I samme forbindelse blev områderne foran Bryggerivej omdannet til grønne områder med græs, buske og borde/bænke.

I 1998 overtog Valgaarden kælderens på Bryggerivej 10 og påbegyndte indretningen af Valgaardens eget kontor/bestyrelseslokale. Indgangspartiet ligger ud mod Bryggerivej og giver ejerforeningen et ansigt udad til. Kontoret blev taget i brug den 1. august 1999.

År 2000 var et skelsættende år for Valgaarden på vedligeholdelsesområdet. Omfattende arbejder stod på hele året med stilladser, en hel del rod og en gård, der var svær at anvende. Taget fik en omfattende kærlig hånd, og tagrender samt nedløb blev udskiftet fra plast til zink. Alle gesimser blev renoveret og indfarvet i okkergul kalkmælk. Gårdfacaden blev indfarvet, og lyskasser blev renoveret mod gadeside med nye riste og i gården blev de fjernet. Nye vinduer og døre blev isat alle opgange på fortrapper og bagtrapper, og Valgaarden fik et nyt låsesystem. Dette år blev der også renoveret en del karnapaltaner, den lille port på Valgårdvej blev udskiftet, og sådan kunne man blive ved.

Den siddende bestyrelse på dette tidspunkt gjorde et stort stykke arbejde for at få Valgaarden op på den standard, som bygningen fortjener. Erfaringer fra renoveringsprojektet gjorde det tydeligt, at man fremover, er nødt til at være meget opmærksom på, hvordan kommende arbejder bliver udført samt hvilke materialer, der anvendes.

I 2001, blev der installeret et nyt telefon- og netværksanlæg i ejendommen. Anlægget er forberedt til modtagelse af digital TV.

I sommeren 2004 blev de fire fyrrum i ejendommen renoveret. Brugsvandskedler fik nye spiraler, og der blev installeret et moderne, tidssvarende og fremtidssikret styresystem til varmeanlægget.

I efteråret 2004 startede udskiftning af de gamle vandrør i ejendommen. Disse er i dag placeret på bagtrapper og to fortrapper. Der er tilknyttet særskilte vandmålere og lukkehaner til de enkelte lejligheder. Der er samtidig installeret kalkspaltningssystem. Arbejdet sluttede i februar 2005.

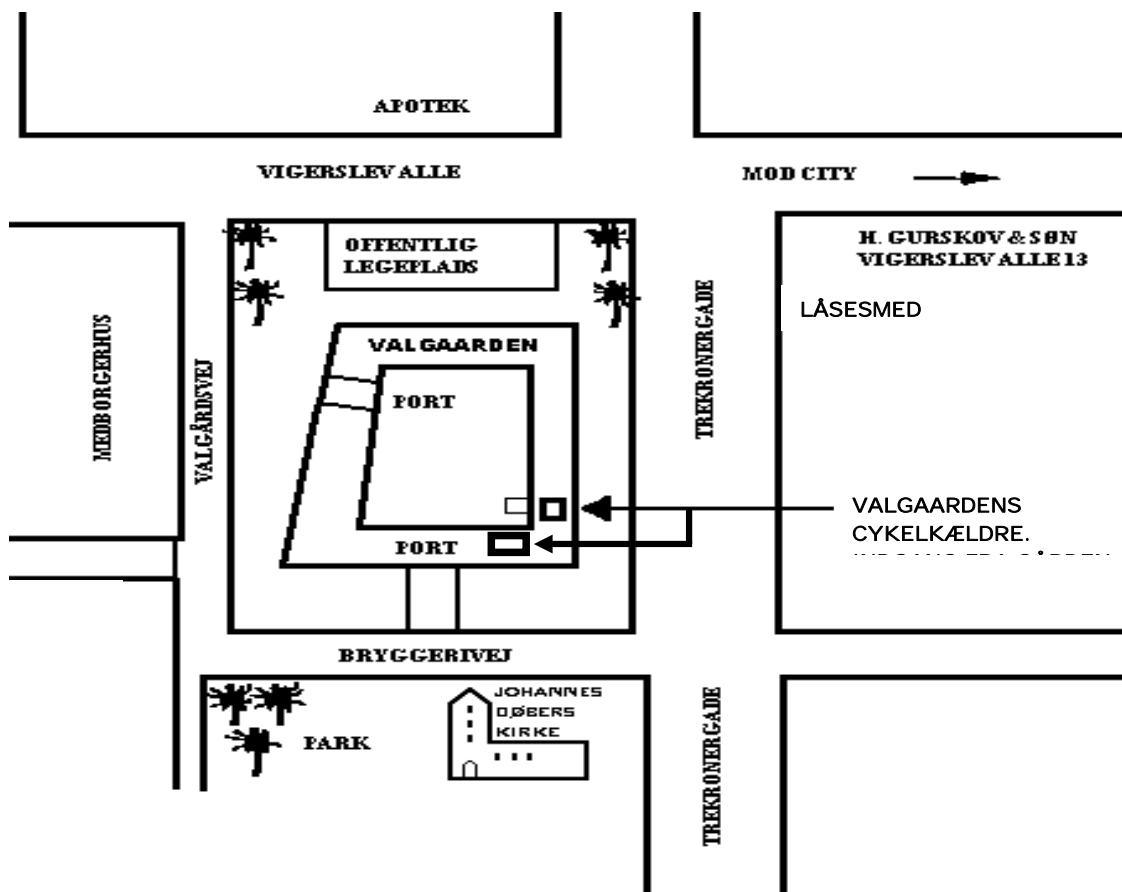
I foråret 2005 blev fortøve på Valgårdsvej og Bryggerivej udskiftet til nye fliser med granitsten mellem fliserne. Asfalt er blevet udskiftet med belægningssten.

I 2006 blev der installeret lys på tørrelofterne. Ligeledes blev der installeret lys udenfor for- og bagtrapperne.

BELIGGENHED

Valgaarden har postadresser på følgende gader i Valby (se kort nedenfor) :

- Vigerslev Allé 21-23
- Trekronergade 2-10
- Bryggerivej 8-10
- Valgårdsvej 1-9



LEDELSE OG ADMINISTRATION

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Bestyrelsen indkalder årligt med 14 dages varsel til generalforsamling inden udgangen af marts måned. Med indkaldelsen udsendes desuden dagsorden, regnskab for det forgangne år og budget for kommende år.

På generalforsamlingen vælges hvert år en bestyrelse til at varetage ejerforeningens interesser i dagligdagen.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når mindst en fjerdedel af ejerforeningens medlemmer kræver dette med angivelse af dagsorden (se i øvrigt vedtægterne).

På de ekstraordinære generalforsamlinger kan der f.eks. tages stilling til projekter, som ikke kan afvente afholdelse af næste års ordinære generalforsamling.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består af fem medlemmer og to suppleanter, som alle er medlemmer af ejerforeningen og derved også beboere i Valgaarden. Arbejdet i bestyrelsen er frivilligt og derfor også ulønnet.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for ét år af gangen. Hvordan rollerne fordeles internt i bestyrelsen, afgør denne selv efter tiltræden.

Oversigt over bestyrelsens medlemmer vil fremgå af opslagstavlerne i opgangene, samt på opslagstavlen i gården ved porten mod Bryggerivej.

Vil man i kontakt med bestyrelsen har denne kontortid mandage fra kl. 17-18 på ejendomskontoret, Bryggerivej 10, kld.

Desuden kan du sende en mail (ejerforeningen@valgaarden.telelet.dk), indtale en besked på telefonen (tlf. 36 90 24 24) eller smide en seddel i brevsprækken til kontoret.

Referater af bestyrelsesmøderne opsættes på opslagstavlerne i opgangene.



ADMINISTRATION OG REVISION

Det daglige administrationsarbejde varetages af :

Sjeldani Administration
P. Knudsenegade 1
2450 København SV
Tlf. 33 24 21 11.

Personlig henvendelse: Hverdage mellem kl. 9-16.

Telefontid: mellem kl. 10-12 og kl. 13-15.

Sjeldani sørger for opkrævning af fællesudgifter, indfrielse af fælleslån, varme m.v. Har man spørgsmål vedrørende dette, bedes man derfor kontakte dem. Ved al kontakt vil det være praktisk at have lejlighedsnummeret klar.

Revision af ejerforeningens regnskaber foretages årligt af et eksternt revisionsfirma.



GÅRDMANDEN

Der er ansat en deltidsgårdmand i ejerforeningen med følgende arbejdsopgaver: Renholdelse af fortovsarealer, lyskasser og gårdanlæg. Affaldshåndtering og snerydning. Udskiftning af pærer. Justering af dørpumper og smøring af låse. Renholdelse af kældre, lofter og cykelkældre. Renholdelse af ejendomskontor/værksted.



FORSIKRINGER

Ejerforeningen er omfattet af en kollektiv glas- og kummeforsikring.

Glasskader skal anmeldes skriftligt til Valgaardens ejendoms kontor, og der kan så efterfølgende ringes til en glarmester på hverdage. Skaden **skal** anmeldes af beboeren til kontoret, med angivelse af skadestidspunkt samt skadesårsag.

Kummeskader skal altid anmeldes skriftligt til ejendomskontoret, og **skal** anmeldes af beboeren med angivelse af skadestidspunkt samt skadesårsag. Beboeren kan så efterfølgende ringe til et lokalt VVS-firma og få skaden udbedret.

Hvis skaden sker udenfor normal arbejdstid, og det er nødvendigt med udbedring straks, skal beboeren ringe til et bestyrelsesmedlem og bede dem sørge for hjælp.

Det skal dog bemærkes, at forsikringen ikke dækker i alle tilfælde.

Ejerforeningen er desuden omfattet af en **brandforsikring** samt **vand- og stormskadeforsikring**.

Ved **stormskader** skal bestyrelsen kontaktes.

Ved **akutte vandskader** ringes der til bestyrelsen eller direkte til ejendommens blikkenslager.

Se opslagstavlen i opgangen.

Der gøres opmærksom på, at hvis beboeren selv ringer efter håndværkere i forbindelse med skader, kan der være forhold, som gør, at ejendommen eller ejendommens forsikring ikke dækker.

I øvrigt henvises til problemlisten, der er optrykt sidst i hæftet.



REPARATIONER

Såfremt man selv ønsker at igangsætte en reparation eller lignende, så er der en række forhold, som **skal** overholdes. Overholdes disse retningslinier ikke, vil bestyrelsen sørge for at forholdene bliver bragt i orden. Udgifterne til dette tilfalder den ansvarlige beboer.

Det anbefales at læse afsnittet dette afsnit, problemlisten samt Valgaardens husorden.

Er man i tvivl om noget i forbindelse med en reparation/forbedring af lejligheden, så kontakt bestyrelsen.

Når beboerne har fremmede håndværkere og disse færdes på ejendommens fællesarealer, skal håndværkerne følge bestyrelsens anvisninger.

Beboerne og deres håndværkere er forpligtet til at rydde op efter sig ved reparationer og udskiftninger.



VAND

Lukning for vand til den enkelte lejlighed kan ske på bagtrappen, hvor vandmålerne er placeret.

Vaskemaskiner og lignende skal installeres lovligt.

Defekte vandmålere skal anmeldes til ejendomskontoret.

Beboerne afholder selv udgifter til vedligeholdelse, reparationer og udskiftninger på rør til lejlighederne fra målerne og derfra ind i lejlighederne.

VARMEANLÆGGET

Varmeanlægget er en fællesinstallation, dog påhviler det den enkelte ejer selv at vedligeholde/udskifte radiatorer og radiatorventiler.



KØKKEN OG EMHÆTTER

Det er **ikke** tilladt at lave huller i ydermurene til emhættetilslutning. Og det er **ikke** tilladt at tilslutte emhætter til de gamle skorstene eller aftrækskanalen i badeværelset.

Montering af ventil gennem de øverste små ruder i køkkenvinduet er tilladt, så længe det ikke går ud over de fysiske størrelser på vinduerne. Desuden kræves det, at der anvendes filter til opsamling af fedtstoffer.

Ved reparationer på ejendommens installationer skal der være uhindret adgang til disse, og eventuel nedtagning af inddækning vil ske for beboerens regning. Inddækninger vil ikke blive reetableret - dette er beboerens eget problem. Dette gælder også nedsænkede lofter.

BADEVÆRELSER OG AFLØB

Ved istandsættelse af badeværelser skal man være opmærksom på og iagttage lovgivningen på dette område. For at undgå fugtskader skal der ved lægning af gulvfliser i badeværelserne påføres en vandtæt membran på gulvet.

Bemærk: ved pålægning af fliser på terazzobelægningen SKAL gulvafløbet udskiftes.

Fliser skal opfylde gældende krav. De skal ligge fast, og der må ikke være hulrum under dem.



UDVENDIG MALING AF DØRE OG VINDUER.

Alle udvendige døre og vinduer **skal** udvendigt males med en bestemt grøn farve. Farvekoden for denne er **RAL 6005**.

Maling udleveres gratis ved henvendelse til ejendomskontoret i kontortiden.

Der er desuden mulighed for at låne farvekort og få rabatkort til indkøb hos Flügger i Valgaardens kontor.

Fugemassen til vinduer og døre skal være **grå, farvekode 2637**.

Ved misligholdelse kan bestyrelsen pålægge en beboer at male og vedligeholde sine vinduer og døre iflg. generalforsamlingsbeslutning af 23. marts 2000 :

”Bestyrelsen kan pålægge ejerne at male vinduerne indenfor en bestemt tidsfrist. Såfremt vinduerne ikke males indenfor denne fastsatte frist, kan bestyrelsen iværksætte arbejdet på ejerens regning”.



DØRE OG VINDUER

I forbindelse med udskiftning af døre og vinduer **skal** de nuværende størrelser og former m.v. bibeholdes. Desuden skal døre og vinduer være lavet af træ, dog tillades træ-alu vinduer. Beboere, som ikke overholder denne regel, kan af bestyrelsen pålægges at nedtage de nye vinduer og/eller

døre igen, idet den fælles standard skal overholdes. Ved udskiftning af terrassevinduer med terrassedør tillades det, at døren åbnes indad.

Brevsprækkerne i hoveddørene til lejlighederne må gerne udskiftes til en større type. *Der gøres opmærksom på, at der vil blive opsat postkasser i indgangspartierne, da det er vedtaget ved lov.. Dette skal være gennemført senest ved udgangen af 2009.*

Brandsikringspladen indvendigt på hoveddøre må ikke fjernes. Mangler denne, så kontakt bestyrelsen.

Ved udskiftning af vinduer mod gården, skal man være opmærksom på, at det ikke er tilladt, at håndværkere kører lifte ind i gården, når liften er over en vis størrelse. Spørg bestyrelsen..

Ved en eventuel udskiftning af døren til bagtrappen eller fortrappen ind til lejligheder kan bestyrelsen henvise til et firma, der laver disse døre, idet dørene skal overholde gældende regler.



GULVE

Slibestøv fra gulvafhøvling skal, såfremt det smides i dagrenovationsvognene i gården, fyldes i plastikposer.

VEDLIGEHODELSE OG BRUG AF ALTANER

Alle i Valgaarden er med til at betale for reparation og vedligeholdelse af altanerne, og der er derfor en række forhold, som brugerne skal være opmærksom på.

KARNAPALTANER

Foreningen afholder udgifter til vedligeholdelse og reparationer af altaner, dog ikke hvis der er tale om misligholdelse fra ejerens side.

Der må ikke sættes altankasseholdere fast på altanbrystningen, og det betyder, at der ikke må laves huller i zinkinddækningen. Desuden må der ikke hænge noget ud over altankanten. Det er farligt for gående på fortovet.

Afløb skal holdes rene af beboeren, og man skal sørge for, at der er gennemgang i afløbet. Hvis et stoppet afløb gør, at der opstår vandskade hos underboen, kommer brugeren af altanen til at betale for udbedringen af denne skade. Ejeren har pligt til snerydning på altanen, også selv om man er på ferie eller lignende.

Foreningens forsikring dækker ikke misligholdelse.

Der må ikke males på murværket i altanområdet.

Det er ikke tilladt at bore i murværket i altanområdet, hvilket betyder, at det ikke er tilladt at opsætte noget som helst, der skal fastgøres i murværket.

Alle skader på altanen skal meldes til bestyrelsen. Bestyrelsen kan til alle tider foranledige en inspektion af altanerne.

Bunden af karnapaltanerne er behandlet med epoxy, og denne behandling må ikke ødelægges. Ved beskadigelse af belægningen kontaktes bestyrelsen.

Duereder skal fjernes omgående fra altanerne, og fodring er strengt forbudt.

ØVRIGE ALTANER

Her gælder de samme regler som ved karnapaltaner, der er dog ikke afløb, zinkinddækning eller epoxybelægning på disse altaner.

Altangelænderet må ikke beskadiges ved savning, boring eller lignende. Ved maling af jerngelænder kontaktes bestyrelsen.

Såfremt beboere med altaner konstaterer fejl eller mangler på disse eller blot ønsker en gennemgang, rettes henvendelse til bestyrelsen.



FÆLLESARRANGEMENTER

GÅRDFEST/GRILLAFTEN

Bestyrelsen arrangerer sammen med beboerne en årlig grillaften.



GÅRDDAGE

Gårdudvalget indkalder til gårddag i april/maj og september.

VÆRD AT VIDE OM VALGAARDEN

DØRTELEFONER

Alle opgange er sikrede med dørtelefoner, således at ubudne gæster ikke har fri adgang til ejendommens fællesarealer og trappeopgange.

Det anbefales i den forbindelse, at man ikke lader ukendte personer komme ind i Valgaarden. Dette kan i praksis være svært at styre, men vi må i fællesskab sørge for et trygt miljø i og omkring Valgaarden. Ser eller hører man derfor noget mistænksomt, så kontakt straks enten nabo/bestyrelse eller politiet.

Bemærk, at man selv skal sørge for at reparere eller udskifte dørtelefonen i lejligheden.

De to porte ind til gården skal altid være aflåste og lukkede.

Det samme gælder døre til cykelkældre og bagtrapper.



NAVNESKILTE

Navneskilte til dørtelefonerne skal bestilles hos bestyrelsen. **Forsøg ikke selv at udskifte disse og sæt ikke tape på glassene**, man kan nemt ødelægge telefonens enkelte dele. Navneskiltet er selvfølgelig gratis. Udskiftning sker normalt i løbet af få dage.

Bestilling sker skriftligt til bestyrelsen i kontortiden eller i postkassen ved kontoret.

NØGLER

I år 2000 fik ejendommen et nyt og meget sikkert låsesystem. Dette giver forskellige muligheder for beboerne, bl.a. kan man konvertere opgangsnøglen til sin lejlighed. Der skal her gøres opmærksom på, at låsene ikke kan dirkes op og låsecylindrene er boresikrede. Det betyder, at man skal passe på ikke at smække sig selv ude. Overvej at lægge en ekstra nøgle evt. hos naboen.

Nøglen til fællesarealerne (hoveddør, bagtrappe, cykelkældre, porte m.v.) udleveres ved indflytning af den tidligere beboer. Har man behov for yderligere nøgler kan disse bestilles af ejeren hos bestyrelsen i kontortiden. Prisen er pt. ca. kr. 120 pr. stk., som betales ved afhentning hos låsesmeden.

Der gøres opmærksom på, at beboerne ikke selv må udlevere nøgler til opgangsdørene - til avisbude, vareleverandører m.v. - da Valgaarden har særskilte nøgler til dette formål. Disse er udleveret til de fleste aviser. Hvis der er brug for en nøgle, skal det pågældende firma rette skriftlig henvendelse til ejendomskontoret, og nøgler udleveres gratis.



KABEL TV

Alle lejligheder har indlagt Kabel TV, som er tilsluttet You See (tidl. TDC Kabel TV). Udgifterne til dette betales sammen med opkrævningen til fællesudgifterne.

Skulle der være problemer vedrørende Kabel TV`et, så kontakt You See.

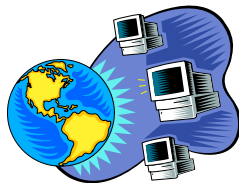
Opgiv anlægsnr: 1453

Bemærk, at de gamle antennestik stadig er i brug og ikke må fjernes.

TELEFONI OG INTERNET

Der er i lejlighederne installeret nye hovedtelefonstik fra TDC og Telelet.

Ved tilmelding til Telelet rettes henvendelse direkte dertil - tlf. 36 94 94 94.



LOFTSRUM OG KÆLDERRUM

Alle lofts- og kælderrum tilhører ejerforeningen (selv om ejendomsmæglere ofte siger noget andet). Ved tilflytning får man anvist et rum af bestyrelsen. Det kræver personligt fremmøde i kontortiden.

Der arbejdes på at udskifte og forbedre alle rum i Valgaarden og som en fingerregel kan det oplyses at alle lejligheder fra 1. sal, med undtagelse af enkelte lejligheder, får anvist et loftsrumsrum og alle stuelejligheder får anvist et kælderrum.

For at kunne benytte et lofts- eller kælderrum er det en betingelse, at man er bosiddende i ejendommen.

Rum skal være afmærket tydeligt med navn og adresse, samt være aflåst.

Rydning af rum er et mellemværende mellem køber og sælger.

Vægge i kælderrum må kun males med diffusionsåben maling.

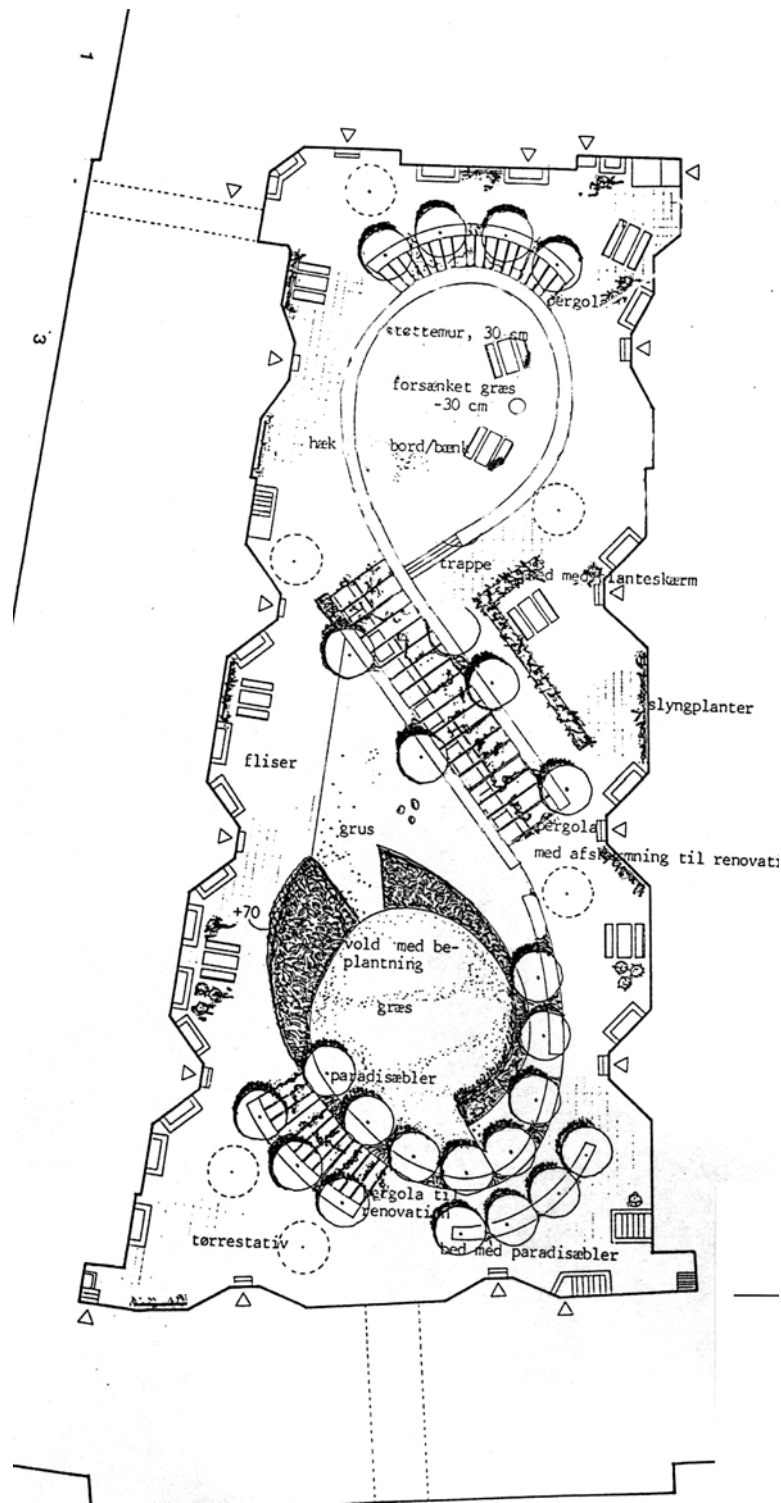


GÅRDEN

Gården er som nævnt nyistandsat i 1997-98, hvor gården gik fra at være en kedelig og flad asfaltbane med et stor affaldsskur placeret i midten, til at blive en flot, utraditionel gård med runde former og grønne planter. (Se tegning).

I gården er der opsat tørrestativer til fælles brug. Der er opsat affaldscontainere i gården og ved hovedporten mod Bryggerivej er der indsamling af papir og flasker, malerester, kemikalier, elektronikskrot og storskrald.

Endeligt er der fælles borde og bænke, samt et antal fælles-grill, som kan benyttes efter behov af alle Valgaardens beboere. Se de nærmere regler herfor i husordenen.



PARKERING OG CYKELKÆLDRE

Ved parkering af cykler skal de opsatte cykelstativer ved vejen benyttes. Det er ikke tilladt at parkere cykler i gården. Der er desuden mulighed for at parkere cyklen i aflåst areal i kældrene, i gården på hjørnet af Bryggerivej og Trekronergade. Såfremt der ikke er plads i cykelstativerne, må der under ingen omstændigheder stilles cykler op af underfacaden, da overfladen derved nemt bliver ødelagt.

Én gang årligt er der cykeloprydning. Bemærk at denne oprydning også gælder cykelkældrene.

Der er i den ”nye” cykelkælder (den der vender mod Bryggerivej) cykelophæng samt et arbejdsbord, så man kan reparere sin cykel. Der er også opstillet en kompressor - slangen kan nå ud i gården.



AFFALD OG STORSKRALD

Der forefindes forskellige containere i gården. Disse skal benyttes til almindeligt husholdningsaffald, pap, aviser, bygningsaffald, elektronikskrot, batterier og storskrald i mindre mængder.

Affald skal håndteres som beskrevet i husordenens § 15 samt opslag i opgangene.

Har du problemer i forbindelse med storskrald eller andet affald så kontakt bestyrelsen, som vil være behjælpelig med problemer herom.



TRAPPEVASK

Vask af fortrapper sker hver 14. dag, mens bagtrapper vaskes hver 4. uge.

Dette berettiger dog ikke beboerne til at svine unødigt. **Det er enhver beboers pligt at rengøre efter sig selv, såfremt man har svinet mere end normalt**, f.eks. i forbindelse med renovering.

Hvis man benytter sig af håndværkere og disse ikke rydder op efter sig, er det beboerens ansvar at dette bliver udført.

Det er ikke tilladt at have affald, koste, stiger, sko eller andre ting stående på bagtrapperne.

Det er ikke pænt at se på, det lugter, og det er sundhedsfarligt. Bagtrapperne fungerer endvidere som flugtvej i tilfælde af brand. Endelig flytter rengøringsfirmaet – ved rengøring af bagtrapperne – ikke eventuelle hensatte ting, hvorfor der kun gøres rent på opryddelige arealer.

Skilte opsat over bagtrappedørene til lejlighederne må ikke fjernes eller overmales.

HUSORDEN EJERFORENINGEN VALGAARDEN

Gældende for adresserne: Valgårdsvej nr. 1-9, Bryggerivej nr. 8-10, Trekronergade nr. 2-10 samt Vigerslev Allé nr. 21-23.

Husorden

Det er ethvert medlems pligt at følge denne husorden. Ejendommens bestyrelse er bemyndiget til at sørge for husordenens overholdelse og har pligt til at påtale eventuelle overtrædelser.

Retter beboerne sig ikke efter mundtlig påtale, vil skriftlig påtale blive fremsendt.

I gentagelsestilfælde anvendes § 13, 1. afsnit om misligholdelse i ejerforeningens vedtægter.

§ 1 Generelt

§ 1a Indledning

Stk. 1

Beboerne er til enhver tid pligtige at iagttage god husorden og tage rimelige hensyn til ejendommens øvrige beboere.

Stk. 2

Ejendommen og dens inventar skal behandles med skånsomhed, så alt kan holdes i forsvarlig og tiltalende stand. Alle ved hensynsløshed og uagtsomhed forvoldte skader på ejendommen og dens effekter skal erstattes af den pågældende ansvarlige. Al skade, der forvoldes ved overtrædelse af husordenen, såvel af beboeren som dennes husstand og gæster, skal erstattes af den pågældende beboer.

Stk. 3

Det er forbudt at tegne eller male på ejendommens træ- eller murværk eller andre steder på ejendommen, eller på anden måde beskadige ejendommen og dens inventar.

§ 1b Indgreb i fællesinstallationer

Ønsker beboerne at anvende anden blikkenslager eller gas- og vandmester end den af ejendommen benyttede, må denne – hvor der kræves indgreb i ejendommens fællesinstallationer – henvende sig til bestyrelsen før arbejdet påbegyndes. Alt for ofte stilles på ventiler og lignende af fremmede håndværkere til gene for beboerne og med heraf følgende udgift for ejerforeningen.

§ 2 Støj

Stk. 1

Brug af støjende værktøj, boremaskiner, slibemaskiner, hamre, og lignende må kun finde sted i nedenstående tidsrum:

Man-fre: kl. 07–19

Lør: kl. 10–16

Søn- og helligdage: Under hensyntagen, dog er gulvafhøvling/-slibning forbudt.

Stk. 2

Af hensyn til natteroen i ejendommen må der ikke støjes mellem kl. 22.00 og kl. 06.00.

Stk. 3

Musiceren må ikke være til gene for de øvrige beboere. Spil på instrumenter, sang eller høj musik/tale, lytten til TV/radio og/eller andre anlæg skal ske for lukkede døre og vinduer.

Stk. 4

Afholdelse af fester skal ske under behørig hensyntagen til ejendommens øvrige beboere. Opslag opsættes i egen samt opgange stødende op til ens lejlighed.

Stk. 5

Det henstilles i øvrigt til beboerne at udvise størst mulig hensyn til naboerne.

§ 3 Husdyr

Stk. 1

Husdyr må ikke holdes, hvis de er til gene for de øvrige beboere.

Stk. 2

Husdyr skal være under opsyn og i snor i gården.

Stk. 3

Beboernes og gæsters hunde- og katteefterladenskaber skal fjernes fra gården samt fortovene.

§ 4 Fodring af dyr

Det er forbudt på ejendommens område at henlægge og/eller fra altaner og vinduer at henkaste foder til duer, katte og andre "vilde" dyr.

§ 5 Tøjvask

Stk. 1

Installation af egen vaskemaskine må kun ske ved benyttelse af autoriseret håndværker, og arbejdet skal udføres lovligt (dette gælder også opvaskemaskiner).

Stk. 2

Brug af vaskemaskiner i lejlighederne må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Vaskemaskiner skal benyttes, så en vask er afsluttet inden kl. 22.

Stk. 3

Tørring af tøj er forbudt på altaner, i vinduer samt i portene. Der henvises til tørrepladserne i gården og på loftet. Tøjet skal fjernes, når det er tørt.

§ 6 Altaner

§ 6a Karnapaltaner

Stk. 1

Der må ikke sættes altankasseholdere fast på altanbrystningen, hvilket betyder, at der ikke må laves huller i zink-inddækningen. Der må desuden ikke hænge noget ud over altankanten, da det kan være til fare for gående på fortovet.

Stk. 2

Beboerne skal holde afløb rene og fri for sne, og skal sørge for, at der er gennemgang i afløbet. Hvis et stoppet afløb gør, at der opstår vandskade hos underboen, kommer brugeren af altanen til at betale for udbedringen af denne skade, da ejerforeningens forsikring ikke dækker misligholdelse.

Stk. 3

Bunden af karnapaltaner er behandlet med epoxy, og denne behandling må ikke ødelægges. Ved beskadigelse af belægningen kontaktes bestyrelsen.

§ 6b Vedr. karnapaltaner og øvrige altaner

Stk. 1

Der må ikke males på murværket i altanområdet.

Stk. 2

Det er ikke tilladt at bore i murværket i altanområdet, hvilket betyder, at det ikke er tilladt at opsætte noget som helst, der skal fastgøres i murværket.

Stk. 3

Alle skader på altaner skal meldes til bestyrelsen, og bestyrelsen kan til alle tider foranledige en inspektion af altanerne.

Stk. 4

Fuglereder og lignende skal straks fjernes omgående fra altanerne.

Stk. 5

Altaner må ikke benyttes som oplagringsplads. Altaner skal fremstå ryddede.

Stk. 6

Henkastning af affald eller vandspild fra altanerne er ikke tilladt.

§ 7 Toiletter

Beboerne skal drage omsorg for, at der i toiletterne kun benyttes toiletpapir. Der må ikke kastes andet i WC-skålen, da dette kan medføre tilstopning af afløbet.

§ 8 Maling

Stk. 1

Alle fortrappedøre, porte og vinduer **skal** udvendigt males med en bestemt grøn farve. Farvekoden er **Ral 6005**.

Stk. 2

Fugemasse skal være grå, farvekode **2637**.

§ 9 Cykler

Stk. 1

Cykler skal henstilles i de hertil indrettede cykelkældre eller –stativer.

Stk. 2

Al kørsel med motorkøretøjer og cykler i gården er forbudt, undtaget herfra er børnecykler.

Stk. 3

Det er ikke tilladt at parkere og vaske motorkøretøjer og cykler i portene eller i gården. Der henvises til brostensarealet foran hovedporten.

§ 10 Lofts- og kælderrum

Stk. 1

Det er påbudt, at ethvert loft- og kælderrum er aflåst. Såfremt et rum står uaflåst, vil rummet uden yderligere varsel blive aflåst og inddraget. Efterladte effekter bortskaffes for brugerens regning

Stk. 2

Det er forbudt at henstille effekter, kasserede møbler og lignende på fællesarealerne omkring loft- og kælderrum.

Stk. 3

Bestyrelsen skal have adgang til loft- og kælderrum i forbindelse med reparationer på bygningen eller fællesinstallationer.

§ 11 Trappeopgangene

Stk. 1

Intet må henstå eller henlægges på for- og bagtrapper ifølge brandmyndighedernes regulativer.

Stk. 2

Stærk mados og anden lugt, som kan virke generende for øvrige beboere, må ikke lukkes ud på trapperne.

Stk. 3

Gadedøre skal altid være aflåst. Gade- og køkkendøre må ikke blokeres af hensyn til brandrisiko. Ved brand skal nødstedte og brandvæsen uhindret kunne komme ind og ud.

§ 12 Gården

Stk. 1

Festlige arrangementer og andre støjende aktiviteter i gården skal foregå uden gene for øvrige beboere, og støjende adfærd er forbudt efter kl. 22.00.

Stk. 2

Ved benyttelse af grill i gården skal grillen placeres således, at røg og os ikke er til gene for de øvrige beboere.

Stk. 3

Bænke, borde og stole skal sættes på plads efter brug. Grill og riste skal rengøres. Affald skal i affaldscontainerne.

Stk. 4

Leg, der går ud over gårdens beplantning, er ikke tilladt.

Stk. 5

Intet må henstå eller henlægges i gården.

§ 13 Arealerne udenfor ejendommen

Der skal være fri passage på fortove og gennem hovedporte. Brandveje, porte samt til- og frakørselsveje skal holdes frit passable.

§ 14 Ejendommen i øvrigt

Stk. 1

Opsætning af antenner og parabol til radio/TV er ikke tilladt på tag, husmur eller altaner. Kun de antenneanlæg, der er installeret efter beslutning på generalforsamling, er tilladte.

Stk. 2

Der er i samtlige lejligheder installeret fællesantenne og/eller kabel TV. Ingen af disse stik må fjernes, flyttes eller skilles ad, da dette kan forringe signalerne til ejendommens øvrige lejligheder. Reetablering af stik sker for beboernes egen regning.

Stk. 3

Skiltning på ejendommens facader eller i vinduer må ikke finde sted uden bestyrelsens tilladelse, dog undtagen ved salg af lejligheder.

Stk. 4

Skader på sålbænke (som sidder under de fleste vinduer) skal anmeldes til bestyrelsen.

Stk. 5

Emhætter må ikke tilsluttes skorstenen eller udluftningskanalen på toilettet. Der må ikke isættes udluftningskanaler i ydervæggene (disse kan monteres i de små øverste vinduesglas).

Stk. 6

Opsætning af læglas, markiser, baldakiner og lignende på ejendommens facader, mure eller altaner er ikke tilladt.

Stk. 7

Ingen vinduer i opgangene og på lofterne må efterlades vidt åbne (for at forhindre storm- og vandskader). Ved åbning skal de haspes, og det påhviler beboerne selv at lukke vinduerne efter udluftningen.

Stk. 8

Vinduernes størrelse må ikke ændres. Vinduer skal være af træ, dog tillades træ-alu.

§ 15 Affald

Stk. 1

I affaldscontainerne i gården må der kun komme husholdningsaffald emballeret i lukkede plastikposer. Følg de opsatte anvisninger.

Stk. 2

Aviser, blade og reklamer skal lægges i de dertil opstillede papirscontainere i gården.

Stk. 3

Papkasser og lignende skal skæres op og lægges i papcontainerne.

Stk. 4

Vinflasker lægges i den dertil opstillede container/holder i gården. Alt andet glas skal lægges i kommunens glascontainere.

Stk. 5

Maling, kemikalier og lignende farligt affald skal sættes ovenpå stålskabet i gården eller indleveres hos farvehandler eller lignende. Batterier skal i batteriboksen ved stålskabet.

Stk. 6

Storskrald skal i det særlige storskraldsrum i gården.

Stk. 7

Elektronikaffald skal i det særlige elektronikrum i gården.

***** Se endvidere problemlisten og informationshæftet *****

Bestyrelsen, april 2008

PROBLEMLISTE

Listen er vejledende og anvendes, såfremt der opstår et problem med installationer i lejligheden eller omgivelserne. Ud fra denne liste kan du se, hvem du skal henvende dig til og hvem, som skal betale for udbedringen eller reparationen.

PROBLEM:	HVOR HENVENDER MAN SIG: HVEM BETALER:			
	BESTYRELSEN	EJER SELV	EJER SELV	FORENINGEN
I LEJLIGHED:				
Stoppet afløb i køkkenvask		X	X	
Stoppet gulvafløb i bad		X	X	
Stoppet toilet		X	X	
Defekt vandlås i badeværelsesgulv	X			X
Tilstopning af vandlås		X	X	
Reparation af blandingsbatterier og toilet		X	X	
Reparation af lodrette hovedvandrør og gasrør	X			X
Montering af vandstop i lejlighed		X	X	
Reparation og udskiftning af radiator	X		X	
Udskiftning af radiatortermostat	X		X	
Udskiftning af varmemåler	X			X
Ingen varm vand	X		X	X
Ingen varme	X			X
Reparation og udskiftning af vinduer		X	X	
Vinduesglas ved uheld	X			X (se A)
Ituslået håndvask	X			X (se B)
Ituslået toilet	X			X (se B)
Vandskade	X			X (se C)
Indbrud	X		X	X (se D)
Dørtelefon i lejlighed		X	X	
Udlevering af maling til vinduer	X			X
Hoved elkabel	X			X
Elmåler		X	X	
OPGANG:				
Trappebelysning	X			X
Problem med opgangsdør	X			X
Dørtelefon	X			X
Navneskilt til dørtelefon	X			X
LÅSE:				
Ekstra nøgle til opgang	X		X	
Ekstra nøgle til lejlighed	X (se E)	X	X	

A: Glasskadeforsikring, hvis skaden er omfattet af forsikringen.

B: Kummeforsikring, hvis skaden er omfattet af forsikringen.

C: Vandskadeforsikring, hvis skaden er omfattet af forsikringen

D: Ejers indboforsikring. **Anmeld indbrud til politiet.** Skader på hoved- og køkkendør dækkes af ejerforeningens forsikring.

E: Hvis låsen i lejligheden er omfattet af det nye låsesystem, skal ejeren underskrive bestillingsblanket på ejendomskontoret.

Hvis du er i tvivl om noget, kan bestyrelsen hjælpe med spørgsmål og evt. henvise til håndværker.



ADVOKATERNE

Palle Dige
Møderet for Højesteret

E. Ardenkjær-Madsen
Møderet for Højesteret

Chr. Kruse Madsen
Møderet for Højesteret

Annemarie Kruse Madsen
Møderet for Landsret

Niels Hellesen
Møderet for Landsret

9 166 [±]
ST. REGNEGADEN 2
1110 KØBENHAVN K
TELEFON 33 91 12 11 (KL. 10-16)
TELEFAX 33 91 27 11
POSTGIRO 3 02 07 70

Samtlige ejerlejligheder
under matr.nr.
541 Valby kvarter

Anmelder:
Advokat
Niels Hellesen
St. Regnegade 12
1110 København K

STEMPELMÆRKE

KØBENHAVNS
BYRET

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
F 450953

27.06.91 11:52
0000500.00
044852 GN 03

VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN
VALGÅRDEN
2500 VALBY

---ooOoo---

§ 1.

Navn og medlemsskab m.v.

Foreningens navn er Ejerforeningen Valgården.

Foreningen, der har hjemsted i Københavns kommune, har som formål at administrere lejlighedsejernes fælles rettigheder og forpligtelser og i øvrigt varetage medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Foreningen består af samtlige ejerlejlighedsindehavere i ejendommen matr. nr. 541 Valby kvarter. Enhver lejlighedsejer har ret og pligt til at være medlem af foreningen.

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

Enhver ejerlejlighed pålægges et fastsat a conto bidrag til ejerlejlighedsforeningen, der vedtages på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen udarbejdet budget. Beløbet indbetales i 12 rater, senest den 3. i måneden.

Medlemmerne hæfter principalt pro rata og direkte, subsidi-

ært solidarisk for foreningens forpligtelser i og uden for kontraktsforhold.

§ 2.

Medlemskab

Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder medlemskabet, når bindende aftale er indgået mellem køber og sælger. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

§ 3.

Generalforsamling

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, forbedring, eller vedligeholdelse - 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. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Hvert år afholdes inden udgangen af marts måned ordinær generalforsamling. Dagsorden for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning.
3. Godkendelse af årsregnskab.
4. Godkendelse af budget.
5. Valg af bestyrelse & suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant.
7. Indkomne forslag.
8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når en fjerdedel af foreningens medlemmer forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet, skal fremgå af indkaldelsen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand, senest 8 dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse, samt en eventuel administrator, revisor og trediemand i henhold til skriftlig fuldmagt. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller i henhold til skriftlig fuldmagt.

Over det på en generalforsamling passerde føres en protokol, som underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 4.

Bestyrelse.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Desuden vælges to suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter, er kun foreningens medlemmer.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvalg kan ske. Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender, herunder valg af administrator.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring) renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne

indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves månedsvi, hver den 1. Foreningens midler indsættes i et af medlemmerne godkendt pengeinstitut.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans fravæld, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans fravær næstformandens stemme udslaget.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere to medlemmer er tilstede ved bestyrelsesmødet.

Bestyrelsen udfærdiger referat af hvert bestyrelsesmøde. Hvert medlem af foreningen har ret til at blive gjort bekendt med referaternes indhold.

§ 5.

Tegningsret.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden i forening med to bestyrelsesmedlemmer eller af den samlede bestyrelse.

§ 6.

Revision.

Generalforsamlingen skal vedtage at vælge en revisor til at revidere ejerforeningens regnskaber.

§ 7.

Årsregnskab.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

§ 8.

Fælles ejendomsret.

Fælles ejendomsret er undergivet ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, kælderrum, hoveddøre og etageadskillelser og dertil hørende jern og trækonstruktioner, gennemgående rørføringer, stik, hegn samt berettigende ser-
*Trappeopgangene og dertilhørende vinduer,

vitutter og rettigheder i naboforhold.

§ 9.

Fælles udgifter.

Fællesudgifter er alle udgifter vedrørende fællesskabet, herunder betaling af ejendomsskatter og afgifter i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte lejligheder, betaling af vedligeholdelse m.v., udgift til gas, vand og elforbrug vedrørende alt, hvad der er undergivet fælles ejendomsret, udgifter til ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, samt eventuelle administrations- og revisoromkostninger.

§ 10.

Vedligeholdelse m.v.

Den fælles vedligeholdelse omfatter murværk, hoveddøre, altaner og trappeopgange, herunder udvendig maling af hoveddøre samt alle fællesarealer, herunder fælles baggård og fælles anlæg i øvrigt og rør, faldstammer, aftrækskanaler, hovedledninger m.v., uanset om disse er ført igennem den enkelte lejlighed. Alt udvendigt træværk m.v. skal males i samme farve.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse, som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandhaner samt øvrige vand- og varmeinstallationer, herunder radiatorer, radiatorventiler m.v.

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne bærende skillevægge, i det omfang det ikke er til gene for de øvrige lejlighedsejeres særskilte og fælles ejendomsret. Ændringerne skal være lovligt udført. Nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog kan det på en generalforsamling bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig til at finde sig i rørgennemføringer m.v. eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Alle udgifter hertil afholdes af ejeren på hvis foranledning ændringen foretages.

§ 11.

Varmeforsyning m.v.

Varme og varmtvandsanlæg drives for fælles regning. Varmeregnskabet udarbejdes stedse i overensstemmelse med principperne i den til enhver tid gældende lejelovgivning. Udgiften til varme fordeles efter forbrug. Hvis varmfordelingsmålere installeres i lejlighederne fordeles varmeudgifterne efter forbrug. Ejerforeningen opkræver sammen med betaling af aconto fællesudgifter et passende aconto beløb til dækning af varmeudgifterne.

§ 12.

Benyttelse m.v.

Lejlighederne må kun benyttes til beboelse. De nuværende forretninger med status som erhverv kan fortsat opretholde denne status.

§ 13.

Misligholdelse.

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelser af husorden eller ved iøvrigt at tilsidesætte sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller hans forhold, trods påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere kan bestyrelsen efter given påmindelse i gentagelsestilfælde forlange at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den første i en måned, jfr. Ejerlejlighedslovens § 8.

Den ejer, som det i medfør af ovennævnte er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være hans familie, pårørende eller ansatte i hans eventuelle virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen.

Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden.

§ 14.

Husdyr.

Husdyrhold i lejlighederne kan kun ske, hvis det ikke er til gene for de øvrige beboere.

§ 15.

Pant.

Ved nærværende vedtægter bestemmes, at enhver erhverver af en ejerlejlighed under matr. nr. 541 Valby kvarter, der erhverver ejerlejligheden efter tinglysning af nærværende vedtægter, er forpligtet til at lade udstede et ejerpantebrev opr. kr. 22.000, der håndpant sættes til ejerforeningen til sikkerhed for foreningens tilgodehavende af enhver art hos den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden, også selvom den personlige hæftelse for foreningens tilgodehavende alene påhviler en tidligere ejer. Foreningen kan ikke mødes med indsigelser, der vedrører retsforhold mellem en tidligere og senere ejer af lejligheden.

Ejerpantebrevet tinglyses med oprykkende panteret i videst muligt omfang som 1. prioritet.

§ 16.

Tinglysning.

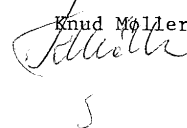
Nærværende dokument tinglyses som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 541 Valby kvarter, som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration.

Påtaleberrigtiget er foreningen ved dens bestyrelse.

Med hensyn til de ejendommen påhvillende pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Valby , den 20. juni 1991

Michael Mørck


Knud Møller

5

Matr.nr.	541 Valby Kvarter	Anmelder:
Ejl.nr.	1 – 141	Irene Dahl
Gade & Husnr.:	Bryggerivej 8 – 10 Trekronergade 2 – 10 Vigerslev Alle 21 – 23 Valgårdsvej 1 – 9 2500 Valby	P. Knudsens Gade 1 2450 København SV. tlf. 33 25 34 60

VEDTÆGTSÆNDRINGER FOR EJERFORENINGEN VALGÅRDEN

som fremsat og vedtaget på ordinær generalforsamling 20. april 1998
og ekstraordinær generalforsamling 28. maj 1998

Tillæg til foreningens vedtægter tinglyst 27. juni 1991

§ 1, stk. 5 ændres til

Enhver ejerlejlighed pålægges et fast bidrag til ejerlejlighedsforeningen, der vedtages på den årlige generalforsamling i henhold til et af bestyrelsen udarbejdet budget. Beløbet indbetales i 12 rater, senest den 3. i måneden.

§ 9 ændres til:

Det til dækning af alle fællesskabets udgifter, herunder afgifter, el, vedligeholdelse, renholdelse, administration, revision m.v. samt varme, skal i medfør af § 1 være indbetalt til foreningen senest den 3. i måneden. Såfremt bidraget ikke er indbetalt rettidigt, tilsender administrator restanten en skriftlig henstilling om at berigtige gælden inden 7 dage efter modtagelsen af påkrav om betaling. Ved tilsendelse af en skriftlig henstilling pålægges restanten et rykkergebyr. Rykkergebyret, udgør p.t. kr. 100,-, beløbet forhøjes i takt med bestemmelsen i lejeloven.

Rykkergebyr vil være at betragte som pligtig pengeydelse, som skal indbetales.

Efterkommes denne henstilling ikke, kan restancen overgives til inkasso med alle dermed følgende omkostninger, såsom til retsgebyr, fogedafgifter, advokathonorar m.v., der kan kræves betalt af restanten.

Til sikkerhed for betaling af ethvert bidrag til Ejerforeningen, og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, er enhver erhverver af en ejerlejlighed under matr.nr. 541 Valby Kvarter pligtig at lade udstede et ejerpantebrev og håndpantsette dette til Ejerforeningen.

Ejerpantebrevets hovedstol skal til enhver tid udgøre det beløb, der kan godkendes af realkreditinstitutterne uden at ejerpantebrevet får indflydelse på låneudmålingen ved ejerskifte, p.t. kr. 34.000,-. Ejerpantebrevet respekterer ingen hæftelser.

For de ejerlejligheder, hvor foreningen p.t. er sikret ved ejerpant i hver ejerlejlighed for kr. 5.000,- indtil kr. 22.000,- skal dette ejerpantebrev ved hvert ejerskifte, efter vedtagelsen af nærværende vedtægt, forhøjes til det beløb, der kan godkendes af realkreditinstitutterne, p.t. kr. 34.000,-. Erhververen af ejerlejligheden er således forpligtet til af underskrive forhøjelsen og lade det tinglyse og håndpantsette til ejerforeningen. Forhøjelsen skal have oprykkende prioritets panteret efter de d.d. tinglyste lån, men panteret forud for enhver pantehæftelse lyst efter lysningen af nærværende vedtægtsændring.

Ejerpantebrevet forrentes med den til enhver tid gældende procesrente. Renten betales dog først efter forfaldsdag for en pligtig ydelse, når håndpanthaver under påberåbelse af misligholdelse i det underliggende skyldforhold, gør panteretten gældende ved anbefalet skriftligt påkrav med 14 dages varsel.

Omkostningerne i forbindelse med udstedelse og forhøjelse af ejerpantebrevet er foreningen uvedkommende.

Vedtægterne § 15 slettes

Som følge af ændringerne af vedtægternes § 9, slettes § 15.

Vedtægternes § 16, bliver herefter til § 15.

Som følge af ændringen af vedtægternes § 9, og sletningen af vedtægternes nugældende § 15, bliver vedtægternes § 16 herefter til § 15.

Nyt stk. 2 til vedtægternes § 12.

Hver ejer har brugsret til et pulterrum. Ved udlevering af nøgle erlægger ejeren et af bestyrelsen nærmere fastsat depositum. Såfremt pulterrummet ikke ved ejerens fraflytning er ryddet, er foreningen berettiget til at modregne omkostningerne til en rydning i det erlagte depositum.

Nærværende dokument tinglyses som servitut på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 541 Valby Kvarter, ejl.nr. 1-141 som gensidig berettigende og bebyrdende deklaration.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende pantehæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Valby, den 11/12 1998.

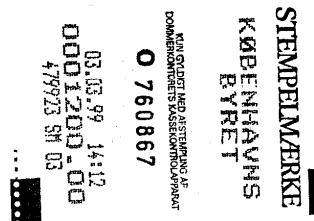
Richard Remvold, formand

Henrik Due, bestyrelsesmedlem

Stefan Lund, bestyrelsesmedlem

Anne Mette Skov, bestyrelsesmedlem

Joachim Poulsen, bestyrelsesmedlem



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningssafdelingen


Side: 12

Akt.nr.:
G 166 I

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 541 Hovedejd, Valby, København
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 10.03.1999 under nr. 30771
Senest ændret den : 10.03.1999 under nr. 30771

Lyst på ejl 1 - 141.

Retten i København den 18.03.1999



Kate Hermann