

Ejerlav:
Kongens Enghave, København

Matr. nr.:
delnr. 11 af umatrikuleret
kajareal, ejerlejlighederne 1-194

Beliggende: x, 2450 København SV

Anmelder:
Adv. Jesper Mølgaard
Det Gule Pakhus
Havnepladsen 3A, 1. th.
5700 Svendborg
Tlf. 62227722

Vedtægter

for

Ejerforeningen Fyrholm

Indholdsfortegnelse

§ 1	Indledning	3
§ 2	Foreningens navn	3
§ 3	Hjemsted og værneting	3
§ 4	Formål	3
§ 5	Medlemskreds	3
§ 6	Hæftelse	3
§ 7	Generalforsamling	4
§ 8	Ordinær generalforsamling	4
§ 9	Forslag til generalforsamling	4
§ 10	Ekstraordinær generalforsamling	5
§ 11	Møderet, stemmeret og fuldmagt	5
§ 12	Dirigent og referat	5
§ 13	Bestyrelsens medlemmer	5
§ 14	Bestyrelsens forpligtigelser	5
§ 15	Administration	6
§ 16	Tegningsregler	7
§ 17	Årsregnskab	7
§ 18	Revision	7
§ 19	Foreningens formue	7
§ 20	Budget	7
§ 21	Vand- og varmeregnskab	8
§ 22	Vedligeholdelse	8
§ 23	Ordensregler	9
§ 24	Udlejning	9
§ 25	Brugsrettigheder	9
§ 26	Parkeringskælder	9
§ 27	Misligholdelse	9
§ 28	Servitut og påtaleberettiget	10
§ 29	Pantesikkerhed	10
§ 30	Foreningens opløsning	10

§ 1. Indledning

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. I tilfælde af, at forholdet hverken reguleres af nærværende vedtægt eller lov om ejerlejligheder vil den af Boligministeriet udfærdigede normalvedtægt være retningsgivende.

§ 2. Foreningens navn

Foreningens navn er Ejerforeningen Fyrholm.

§ 3. Hjemsted og værneting

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune. Foreningens formand er som sådan rette procespart for alle ejerforeningens rettigheder og forpligtigelser.

Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne.

§ 4. Formål

Foreningens formål er, at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtigelser som ejerlejlighedsejere, herunder at administrere ejendommen del nr. 11 af umatrikuleret kajareal, ejerlejlighederne 1-194, beliggende x, 2450 København SV.

§ 5. Medlemskreds

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om den er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtigelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtigelser og restancer pr. overtagelsesdag er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 6. Hæftelse

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtigelser overfor tredjemand, men i det indbyrdes forhold hæftes pro rata i forhold til deres fordelingstal. Søgsmål skal rettes mod foreningen og kan af tredjemand kun rettes mod foreningens medlemmer, efter at denne forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod foreningen.

§ 7. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne beslutninger kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal når mindst 1/5 af medlemmerne efter fordelingstal er mødt.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Det anvendte fordelingstal er tinglyst på ejendommen.

§ 8. Ordinær generalforsamling.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i april eller maj måned. Dagsordenen 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. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag som medlemmer eller bestyrelsen har stillet.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen.

§ 9. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 10. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller administrator finder anledning dertil, når det til behandling af et emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 11. Møderet, stemmeret og fuldmagt

Ret til at møde i foreningens generalforsamlinger har enhver ejerlejlighedsejer.

Ethvert medlem har stemmeret.

Stemmeretten kan udøves af en ægtefælle/samlever, ejerforeningens bestyrelse eller andet medlem af foreningen som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

§ 12. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver være medlem af ejerforeningen. Dirigenten afgør generalforsamlingens lovlighed, leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet indføres i en af bestyrelsen autoriseret protokol. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

§ 13. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

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

Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

§ 14. Bestyrelsens forpligtigelser

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen i samarbejde med den evt. antagne administrator, at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse

og fornyelse i det omgang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Bestyrelsen i samarbejde med den evt. antagne administrator sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamling.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i tilfælde af formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens stemme, eller i tilfælde af formandens forfald, næstformandens stemme afgørende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 15. Administration

Så længe samtlige ejerlejligheder ikke er solgt varetages administrationen af Nordicom A/S eller ordre der således kun kan opsiges, såfremt der opnås enighed herom mellem ejerforeningen og Nordicom A/S eller ordre, eller administrator gør sig skyldig i grov forsømmelse af sin pligt.

Når samtlige ejerlejligheder er solgt kan opsigelse af administrator ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, efter beslutning om nyvalg er truffet på en generalforsamling.

Administrator er befuldægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol. Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen/ejendommene fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som fællesudgift.

Administrator kan ikke være dennes revisor.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 16. Tegningsregler.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 17. Årsregnskab.

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Det af generalforsamlingen godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 18. Revision.

Ejerforeningens regnskab revideres af en professionel revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revision afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 19. Foreningens formue

Foreningen skal bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

§ 20. Budget

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse. Såfremt foreningen har antaget en administrator udarbejdes budgettet af bestyrelsen i samarbejde med administrator.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det udarbejdede og det af generalforsamlingen vedtagne budget.

Den årlige ydelse betales kvartalsvis forud.

I tilfælde af uforudsete udgifter er bestyrelsen eller administrator bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke overstige 25 % af det på det sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag. I modsat fald skal dette godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Eventuelt fællesforbrug af el, vand og varme samt parkeringskælderens forbrug af el, vand og varme betales af ejerforeningen som fællesudgift.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer evt. påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

§ 21. Varme- og vandregnskab

Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at forsyne ejerlejligheder i ejerforeningen med varme og vand. Der føres særskilt regnskab over varme- og vandudgifterne.

Varme- og vandudgifterne fordeles mellem lejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til enhver tid værende lovgivning fastsatte principper for fordeling af varme- og vandudgifter i udlejningsejendomme.

Administrator fastsætter á conto varme- og vandbeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den enhver tid gældende lovgivning.

I varme- og vandregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejer kan medtages i varme- og vandregnskabet over for beboelseslejere

§ 22. Vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed(boliglejlighed) samt vedligeholdelse af terrasser som ejerlejlighedsejerne har eksklusiv brugsret påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af parkeringskælderens foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift.

Al anden vedligeholdelse og fornyelse foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og fornyelse forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør, låse og nøgler, samt hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejeren at vedligeholde og forny.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre. Ligeledes er den enkelte ejerlejlighedsejer pligtig at installere diverse fællesanlæg, såsom telefoni, antenne, vandmåler etc., der måtte være vedtaget på en generalforsamling.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor

en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværker adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, fornyelser eller ombygninger m.v.

§ 23. Ordensregler

Det er tilladt medlemmet at holde husdyr såfremt dette kan ske uden væsentlig gene for foreningens øvrige medlemmer.

Ejerforeningen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

Bestemmelserne om husdyrhold kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 24. Udlejning

Udlejning af en lejlighed til beboelse i sin helhed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejeforholdets begyndelse.

§ 25. Brugsrettigheder

De stueejerlejligheder hvortil der er knyttet en eksklusiv brugsret til terrassearealer umiddelbart udenfor de pågældende ejerlejligheder fremgår af bilag 1 til nærværende vedtægter. Den eksklusive brugsret gælder foreløbigt i 30 år fra den 1. oktober 2006, idet det er hensigten, at den eksklusive brugsret løbende forlænges i overensstemmelse med sædvanlig praksis i ejerforeninger.

De ejerlejligheder hvortil der er knyttet en tidsubegrænset eksklusiv brugsret til en bestemt tagterrace, fremgår af bilag 2 til nærværende vedtægter.

§ 26. Parkeringskælder

Parkeringskælderens udstykses i en særskilt ejerlejlighed. Ejerforeningen Fyrholm er på anfordring af ejeren Sluseholmen Karré E ApS forpligtet til at tage skøde på parkeringskælderens når denne er færdigopført. Købesummen er kontant kr. 15.000.000,00 og omkostninger til lånefinansiering, tinglysning af skøde og egen advokat afholdes af ejerforeningen.

Når ejerforeningen har overtaget parkeringskælderens udarbejder bestyrelsen retningslinier for parkeringskælderens anvendelse, herunder lejevilkår for p-pladser. Medlemmer af Ejerforeningen Fyrholm tillægges fortrinsret til leje af p-pladser.

§ 27. Misligholdelse

Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtigelser i henhold til denne vedtægt herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen

forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Bestyrelsen er om nødvendigt berettiget til at udsætte medlemmet med fogedens hjælp.

§ 28. Servitut og påtaleberettiget

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne 1-194 af delnr. 11, umatrikuleret kajareal Kongens Enghave, København, beliggende x, 2450 København SV. Nærværende servitut respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

§ 29. Pantesikkerhed

Nærværende vedtægter begæres tinglyst pantstiftende for kr. 30.000,00, skriver kroner tredive tusinde 00/100 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-194 af delnr. 11, umatrikuleret kajareal, Kongens Enghave, København, beliggende x, 2450 København SV, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som ejerforeningen måtte få hos et medlem og sekundær til sikkerhed for ejerforeningens forpligtigelser overfor Grundejerforeningen Sluseholmen. Grundejerforeningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført overfor ejerforeningen.

Nærværende panteret respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen gæld.

I de tilfælde hvor ejerforeninger skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkelig bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb som vedtægterne er lyst pantstiftende for.

§ 30. Foreningens opløsning

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens/ejendommenes ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

København, den ___/___

Som ejer af ejendommen:

Sluseholmen Karré E ApS – Gunnar Kristensen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, daterings rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Personlig underskrift:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Personlig underskrift: