

Afgift: kr. 19.900,00

Matr. nr.:

3846 Sundbyøster, København
Ejerlejlighed nr. 1-38

Beliggende:

Øresundsvej 138
2300 København S

Anmelder:

Carsten Ringgård
advokat
Østbanegade 55
2100 København Ø
35 44 70 00

V E D T Æ G T E R

for

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN ØRESUNDSGÅRDEN II

Navn og beliggenhed:

§ 1

Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Øresundsgården II, beliggende Øresundsvej 138, 2300 København S.

Hjemsted og værneting:

§ 2

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Alle spørgsmål om forståelsen af, indholdet i eller konsekvenserne af nærværende vedtægter samt alle øvrige mulige tvister afgøres ved de almindelige domstole.

Formål:

§ 3

Foreningens formål er at administrere ejerlejlighedsejendommen, som opføres på matr.nr. 3846 Sundbyøster, København, ejerl. 1-38, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, betale fællesudgifter, tegne sædvanlige forsikringer, sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt sørge for, at ro og orden opretholdes på foreningens ejendomme.

Medlemskreds – medlemspligt til grundejerforening:

§ 4

Stk. 1:

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

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

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

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

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 bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Stk. 2:

Enhver ejer af en ejerlejlighed i ejerlejlighedsforeningen er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen Øresundsgården, som har til formål at eje, administrere og vedligeholde fællesarealer, herunder parkeringsarealer, som nærmere angivet i vedtægter for grundejerforeningen.

Hæftelsesforhold:

§ 5

For foreningens forpligtelser og over for tredjemand hæfter alene foreningens formue.

Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i henhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal.

Generalforsamling:

§ 6

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Der afholdes ordinær generalforsamling én gang årligt inden udgangen af maj måned.

Generalforsamlingen afholdes i foreningens hjemstedskommune.

§ 7

Indkaldelse sker ved omdeling af indkaldelse til samtlige ejerlejligheder i foreningen eller ved fremsendelse af almindeligt brev.

Indkaldelse af medlemmerne til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst to uger.

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

Ved indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand eller administrator senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling afholdes

når bestyrelsen finder anledning dertil,

når en tidligere generalforsamling har besluttet det,

når administrator måtte forlange dette, eller

når 1/4 af ejerlejlighedsforeningens medlemmer fremsætter ønsker derom.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger.

Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 9

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a. Valg af dirigent.
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår.
- e. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- f. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.

- g. Valg af administrator.
- h. Behandling af indkomne forslag.
- i. Eventuelt.

§ 10

Dirigenten afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og leder generalforsamlingen. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat samt lader udfærdige referat.

§ 11

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

Ethvert medlem kan møde med en rådgiver, som har taleret.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutning om ændring af denne vedtægt kræves dog, at ændringen vedtages med mindst 2/3 af samtlige stemmer i ejerforeningen. Hvis der ikke på generalforsamlingen er det nødvendige kvalificerede flertal, men såfremt 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for vedtægtsændringen, skal der med 14 dages varsel indkaldes til ny generalforsamling, hvor vedtægtsændringen herefter kan gennemføres, såfremt denne godkendes med 2/3 af de fremmødte medlemmer.

Ændring af fordelingstal kræver dog samtlige ejeres tiltrædelse, ligesom eventuelle vedtægtsbestemmelser, som foreskriver særlige regler, også skal respekteres.

Bestyrelsen:

§ 12

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.

Derudover vælges to suppleanter.

Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsen udpeger selv sin formand.

§ 13

Bestyrelsesformanden indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer dette.

Administrator deltager som sekretær i bestyrelsesmøderne uden stemmeret.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsens medlemmer er til stede.

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Administrator:

§ 14

Administrator vælges af generalforsamlingen.

Administrator er befuldmægtiget 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 fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

Tegningsret:

§ 15

Såfremt ejerforeningen har tre bestyrelsesmedlemmer, tegnes foreningen af to medlemmer af bestyrelsen.

Såfremt ejerforeningen har fire-fem bestyrelsesmedlemmer, tegnes foreningen af tre medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab:

§ 16

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Revision:

§ 17

Foreningens årsregnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning og revision af årsregnskabet, skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Kapitalforhold:

§ 18

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

Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, der er nødvendig for den daglige drift.

Budget og medlemsbidrag:

§ 19

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejligheden fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

Den årlige ydelse betales kvartalsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelse herom.

I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinært bidrag for medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden god-

kendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

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

Panteret:

§ 20

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for kr. 30.000,00 i hver ejerlejlighed som 1. prioritet.

I tilfælde af et medlem er i gæld til foreningen, forrentes gælden uden særskilt påkrav fra forfaldsda- gen, til betaling finder sted, med en årlig rentesats svarende til Nationalbankens til enhver tid væren- de diskonto med tillæg af 5% p.a.

Fordelingstal:

§ 21

Med hensyn til de for ejerlejlighederne gældende fordelingstal henvises til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejlighederne.

Ejerlejlighedsforeningens udgifter fordeles blandt ejerne i henhold til fordelingstal.

Haver, terrasser og udhuse:

§ 22

Stk. 1:

Ejere af stueejerlejligheder har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til haveareal samt skur. Enebrugsretten gælder foreløbig i 30 år fra tinglysningsstidspunktet for nærværende vedtægter, idet læn- gere periode ikke kan aftales i henhold til udstykningsloven, men i henhold til sædvanlig procedure i ejerforeninger forlænges enebrugsretten løbende.

Den ejer, som har enebrugsret til haveareal, forestår selv vedligeholdelsen og renholdelsen af dette, herunder klipning af hæk m.v. Den pågældende ejer forestår endvidere vedligeholdelsen af det skur, hvortil ejeren har enebrugsret. Hvis en ejer misrøgter pasning af have og skur, kan ejerlejlighedsfor- eningen iværksætte vedligeholdelsesarbejder for ejerens regning.

Stk. 2:

For så vidt angår ejere af førstesalejerlejligheder har disse enebrugsret til tagterrasseareal ud for ejerlejligheden samt skur. (Enebrugsretten er ikke i henhold til udstykningsloven begrænset til 30 år.)

Ejere for førstesalsejerlejligheder skal selv forestå vedligeholdelse af tagterrasseareal, dog således at mere væsentlige vedligeholdelsesarbejder skal gennemføres i ejerlejlighedsregi som fællesudgift.

Ejere af førstesals ejerlejligheder forestår selv vedligeholdelsen af det skur, hvortil ejeren har enebrugsret. Hvis en ejer misrøgter pasning af tagterrasseareal og skur, kan ejerlejlighedsforeningen iværksætte vedligeholdelsesarbejder for ejerens regning.

Teknikrum:

§ 23

Ejerlejlighed nr. 29 af matr.nr. 1923 Sundbyøster, København, er teknikrum for Ejerlejlighedsforeningen Øresundsgården II, som således skal have skøde på den pågældende ejerlejlighed. K/S Øresundsgården 2 bemyndiges uigenkaldeligt til at underskrive og tinglyse endeligt skøde fra Ejerlejlighedsforeningen Øresundsgården I på ejerlejlighed nr. 29 af matr.nr. 1923 Sundbyøster, København, til Ejerlejlighedsforeningen Øresundsgården II.

Adgang til ejerlejligheden:

§ 24

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, modernisering m.v. eller ombygning.

Vedligeholdelse:

§ 25

Stk. 1:

Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. Til indvendig vedligeholdelse hører bl.a. maling, hvidtning, tapetsering og anden sædvanlig vedligeholdelse, så som fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer og andre forsyningsledninger, som ikke har fælles karakter.

Stk. 2:

Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af ydermure samt bærende indvendigt murværk, bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, trappeopgange, udvendig behandling af entrédøre samt alle fællesanlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte lejlighed.

Stk. 3:

Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse, hvilket tillige gælder udskiftning af vinduer og de dermed forbundne omkostninger.

Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i fællesareal afholdes af ejerlejlighedsforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig.

Stk. 4:

Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ingen lejlighedsejer har noget ansvar, afholdes udgiften af ejerforeningen.

Stk. 5:

Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparation eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre og fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer.

Stk. 6:

Ejerforeningen kan gå ind og fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen.

Udlejning:

§ 26

Enhver ejer er berettiget til at udleje den ejeren tilhørende ejerlejlighed.

I tilfælde af udlejning kan ejerlejlighedsforeningen kræve sikkerhed for fællesbidrag til ejerlejlighedsforeningen for et beløb svarende til det til enhver tid værende årlige kontingent.

§ 27

Misligholdelse:

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at iværksætte retsforfølgning, anmode om fagedbistand respektive anlægge anerkendelsessøgsmål.

I denne forbindelse er ejerlejlighedsforeningen berettiget til at kræve erstatning i henhold til dansk rets almindelige regler.

Opløsning:

§ 28

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

§ 29

Nærværende vedtægter begæres tinglyst, herunder pantstiftende på ejerlejlighederne 1-38 af matr.nr. 3846 Sundbyøster, København, for kr. 30.000,00 i hver ejerlejlighed.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejerlejlighedsforeningen og dennes bestyrelse hver for sig.

---oo0oo---

Som godkendt på ejerlejlighedsforeningens stiftende generalforsamling den 4. oktober 2002.

Den 4. oktober 2002

Som adkomsthaver til matr.nr. 3846 Sundbyøster, København:

For K/S Øresundsgården 2:

Mads Richardt

Niels Kr. Thygesen

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

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl: