WINSLØW

Gældende men ikke tinglyste vedtægter.

VEDTÆGTER

1. Navn, hjemsted og formål

1.1 Foreningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Ved Amagerport 8-10 m.v.

1.2 Foreningens hjemsted er København.

1.3 Foreningens formål er at administrere ejendommene matr.nr. 293 og 295 Amagerbros Kvarter, beliggende ved Amagerport 2-10, Amagerfælledvej 9 og Ved Linden 3, og at varetage medlemmernes fællesinteresser, og derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommene, og at ejendommenes vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.

2. Foreningens kapitalforhold

2.1 Ved udstedelse af ejerlejlighedsskøde, skal der ske en fastlæggelse af lejlighedens prioritering.

2.2 Efter første ejerskifte kan lån med pant i den enkelte ejerlejlighed kun stiftes med samtykke af den til enhver tid værende tinglyste skødehaver af den enkelte ejerlejlighed.

2.3 For foreningens forpligtelser mht. administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne pro rata, i det omfang der er muligt i henhold til love og administrative bestemmelser. Til dækning af foreningens udgifter, jf. pkt. 1.3., betaler medlemmerne i forhold til de nedennævnte fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

2.4 Administrators bestemmelser om ydelsernes fastlæggelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

2.5 Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårlig forud efter administrators bestemmelser.

2.6 Til sikkerhed for fællesudgifter, varmeudgifter og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, begæres nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende for:

Lejligheder til og med 28 m2	kr.	15.000,00
Lejligheder til og med 77 m2	kr.	20.000,00
Lejligheder til og med 108 m2	kr.	31.000,00

2.7 Udover de nævnte udgifter omfatter pantesikkerheden endvidere sikkerhed for forrentning af foreningens krav samt sikkerhed for alle omkostninger foreningen med føje har afholdt til incasso af foreningens tilgodehavende, udlæg, inddrivelse samt udgifter til varetagelse af foreningens interesser i tilfælde af pågældende ejerlejlighedsejers misligholdelse i øvrigt eller i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

2.8 Panteretten er tinglyst ved allonge af 19. december 1995 med 1. prioritet i lejlighederne i overensstemmelse med de tinglyste kvadratmeterantal og fordelingstal.

2.9 Skyldige beløb forrentes uden særligt påkrav fra forfaldsdatoen med en årlig rentesats svarende til sædvanlig procesrente.

2.10 Foreningens medlemmer hæfter personlig solidarisk i forbindelse med optagelse af lån til gennemførelse af tag- og vinduesrenovering som besluttet på den ordinære generalforsamling den 22. april 1991.

3. Foreningens medlemmer

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

3.2 Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

3.3 Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i overensstemmelse med de tinglyste fordelingstal.

3.4 Pulterrum og/eller kælderrum, der den 10. april 1972 står til den enkelte lejligheds disposition, vil fortsat tilhøre lejligheden, når denne overgår til ejerlejlighed, og kun kunne fratages denne med ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

4. Vedligeholdelse og orden

4.1 Al udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen. Dog hører rensning af altanafløb under den enkelte ejer af en lejlighed med tilhørende altan. Den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, herved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter maling, hvidtning og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve inklusiv membraner og gulvafløb, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vand- og gasledninger.

4.2 Ejerne af lejligheder, der selv har bekostet opsætning af altaner, dvs. etableret efter 13. april 2010, har selv den fulde vedligeholdelsespligt for disse. Bestyrelsen skal godkende opsætning af altan.

4.3 Foreningen sørger for og har ret til uhindret adgang til vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens forsyningsledninger, bygningsdele og fællesinstallationer i de enkelte lejligheder, loft- og kælderrum.

4.4 For faldstammer og afløbsledninger i ejendommen gælder det, at foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse indtil de individuelle vandlåse under gulvet på badeværelser, indtil wc samt indtil individuelle forgreninger til hånd- og køkkenvask. Lejlighedsejer har ansvar for vedligeholdelse og fornyelse af faldstammer og afløbsledninger til og med vandlåse på badeværelser – herunder gulvafløb – wc og individuelle forgreninger til hånd- og køkkenvask.

4.5 For forsyningsledningerne i ejendommen gælder det, at foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse indtil de individuelle forgreninger til ejerlejlighederne.

4.6 Den enkelte lejlighedsejer hæfter for alle skader, der påføres ejendommen/andre ejerlejligheder, med mindre han/hun kan godtgøre, at skaden ikke kan tilregnes ham/hende.

4.7 Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørende i foreningens panteret.

4.8 Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler om husorden.

4.9 Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage forandringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor lejligheden, herunder udvendig maling af vinduer og døre, udskiftning af dørgreb eller lade opsætte skilte, reklamer, ringetryk, udvendige antenner, paraboler m.v. uden bestyrelsens samtykke.

4.10 Der må generel ikke opsættes plakater/mærkater på døre, trappeopgang etc.

4.11 Følgende skiltning er dog altid tilladt:

- Autoriseret navneskilt.
- Alarmskilt.
- Postvæsenets "Nej tak til reklamer".

4.12 Ved indflytning bestilles navneskilte til entredør og til opgangsskiltning via viceværten.

5. Misligholdelse

5.1 Såfremt et medlem ikke betaler de i § 4 omtalte ydelser eller i øvrigt ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren, og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejeren uopholdeligt skal fraflytte lejligheden.

5.2 Efterkommer han ikke påbud om fraflytning, skal bestyrelsen om muligt lade udsættelse ske ved umiddelbar fogedforretning eller ved anlæggelse af retssag ved den underretskreds, hvor ejendommen er beliggende.

6. Anke

6.1 Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

6.2 Bestyrelsens generalforsamlingsbeslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

6.3 Sag anlægges ved underretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

6.4 Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger iht. § 10 og ej heller ved beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

7. Administration

7.1 Bestyrelsen ansætter og afskediger en ejendomskyndig administrator til ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning.

7.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrationsafdelingen, der forestår kasse og bogholderi.

7.3 Administrator er berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder. Administrator kan skaffe sig adgang for reparationer og lignende. Administrators honorar fastsættes iht. de til enhver tid gældende takster for administration af faste ejendomme.

8. Regnskab og revision

8.1 Regnskabsåret er kalenderåret.

8.2 Administrator udfærdiger årsregnskabet.

8.3 Foreningen antager en statsaut. revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede regnskab, forsynet med den statsaut. revisors påtegning, skal være fremlagt for medlemmerne til eftersyn hos administrator 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

9. Generalforsamlingen

9.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. maj med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

9.2 Generalforsamlingen vælger dirigenten.

9.3 Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
4. Budget for indeværende år.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Eventuelt

9.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en på generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

9.5 Indkaldelse skal ske skriftligt med 14 dages varsel.

9.6 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt administrator og revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Fordelingstallet angiver hvert enkelt medlems antal stemmer.

9.7 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

9.8 Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne er repræsenteret og med mindst to tredjedel flertal. Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling, og på denne kan de forslag, som har været behandlet på første generalforsamling, vedtages med to tredjedels flertal uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke-medlem, da der i kraft af skriftlig fuldmagt har adgang til generalforsamlingen. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand, senest 8 – otte – dage forud for generalforsamlingens afholdelse.

9.9 Over det på generalforsamling passerede føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

10. Bestyrelse

10.1 Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, der vælges af generalforsamlingen.

10.2 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer samt 2 suppleanter.

10.3 Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller samt myndige livsarvinger. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

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

10.5 Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed og i tilfælde af stemmelighed er formandens og i hans forfald næstformandens stemme udslagsgivende. Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af de tilstedeværende medlemmer.

10.6 Foreningen tegnes af bestyrelsens formand eller af 2 af bestyrelsesmedlemmerne.

10.7 Bestyrelsen holder møde, når et af bestyrelsesmedlemmerne kræver det.

10.8 Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed. Ejerlejligheden kan falde i arv, og kan være genstand for kreditorforfølgning.

10.9 I tilfælde af udleje kan bestyrelsen bestemme, at udlejningen skal være tidsbegrænset, samt at der skal stilles sikkerhed for betaling af fællesudgifter i hele udlejningsperioden.

10.10 Denne bestemmelse gælder ikke for ejerlejligheder udlejet ved foreningens stiftelse.

10.11 Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling den 22. april 1991 og den ekstraordinære generalforsamling den 17. juni 1991; respekterer de på ejendommen tinglyste byrder, servitutter og panthæftelser.

Som ændret ved Allonge til vedtægter af 10. november 1995, tinglyst den 19. december 1995.

Som videre ændret ved Generalforsamling den 16. april 2009 og den 3. maj 2010.

Sammenskrevet den 3. juni 2014 af Winsløw Advokatfirma.

København den

Som bestyrelsen

_____
(Formand)

_____

_____

_____

_____

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtig og underskriverens myndighed:

_____	_____
Navn:	Navn:
_____	_____
Titel:	Titel:
_____	_____
CPR-nr.:	CPR-nr.:
_____	_____
Underskrift:	Underskrift: