

Matr.nr.: delnr. 25 af 183 m.fl. Eksercerpladsen, København
Ejerlejlighed nr.:

Adresse: Edvard Thomsensvej, 2300 København S

Anmelder:
INTER·LEX Advokater
Strandvejen 94
8000 Århus C
Tlf.nr. 87343434
Advokat
Peter Juul

Vedtægter for Ejerforeningen Parkhusene I

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er Ejerforeningen Parkhusene I.

Foreningen har hjemsted i Københavns Kommune.

§ 2 Formål

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som ejerlejlighedsejere i ejendommen.

Medlem af ejerforeningen er samtlige ejerlejlighedsejere i ejendommen.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser. Københavns Byret er værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem medlemmerne af ejerforeningen indbyrdes og mellem ejerforeningen og dets medlemmer.

§ 3 Fordelingstal

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor ejerforeningen i forhold til de til enhver tid værende tinglyste fordelingstal for ejerlejlighederne.

Disse fordelingstal anvendes ved afstemninger på generalforsamlinger og hvor andet ikke er fastsat i nærværende vedtægt for ejerforeningen til fordeling af alle fællesudgifter.

Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser overfor tredjemand.

§ 4 Administration

Administrator vælges af Ejerforeningens generalforsamling. Indtil ejerforeningens lejligheder er ibrugtaget, udpeges administrator dog af bygherren på opførelsen af ejendommen, Ejendomsselskabet Parkhusene ApS.

§ 5 Kontingenter og andre bidrag

Regnskabsåret løber fra 1. januar – 31. december, første gang dog fra ejerforeningens stiftelse til 31. december 2005.

Bestyrelsen udarbejder for hvert år et budget for det følgende regnskabsår.

Budgettet forelægges til godkendelse på en generalforsamling.

Udgifterne fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstillene. I tilfælde af store uforudsete udgifter kan bestyrelsen opkræve ekstraordinære ydelser med én måneds varsel. Ethvert medlem indbetaler et på ovennævnte grundlag på den årlige generalforsamling fastsat á conto beløb, som indbetales månedsvis eller kvartalsvis forud efter bestyrelsens anvisning.

Opgørelse over fællesudgifter ved selve ejendommens (Blok 1 i bebyggelsen Parkhusene) drift i det forløbne regnskabsår forelægges på den årlige generalforsamling. Det ethvert medlem evt. påhvillende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelsen om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne. Bestyrelsen kan dog fastsætte en længere betalingsfrist.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem de af medlemmerne i henhold til nærværende paragraf påhvillende ydelser, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægt vedrørende fællesskabet - også enhver fremtidig udgift – i det omfang disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til fælles vand- og el-forbrug, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, vedligeholdelse af fælles bygningsdele, administration, revision og regnskabsafklæggelse m.v. samt udgifter til Ejerforeningen Parkhusene der varetager drift og vedligeholdelse af alle udenomsarealer på delareal 25 af matr. nr. 183 m.fl., Eksercerpladsen, København (hele bebyggelsen Parkhusene).

§ 6 Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Som deltagere på generalforsamlingen er enhver ejerlejlighedsejer.

Som stemmeberettiget på generalforsamlingen er enhver ejerlejlighedsejer, idet de afgiver stemme i f.h.t. de fordelingsstal de repræsenterer.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved flertal efter fordelingsstal.

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 eenstemmighed.

Kan enighed om sådanne beslutninger ikke opnås efter afholdelse af 2 generalforsamlinger hvorunder et forslag har været til behandling, er ejerforeningens administrator berettiget til at iværksætte det foreslåede, såfremt der er tale om en foranstaltning der af tredjemand betragtes som nødvendig for at ejerforeningen eller dens medlemmer ikke lider væsentlig skade, hvis det foreslåede ikke gennemføres.

§ 7

Hvert år i april måned afholdes ordinær generalforsamling i Københavns Kommune. Dagsordenen for denne skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Godkendelse af budget og á conto opkrævninger
4. Valg af formand til bestyrelsen
5. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Valg af administrator
8. Forslag fra medlemmer
9. Evt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af eet af ejerforeningens medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 8

Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af formanden for bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel og højst 8 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Regnskab for det forløbne år og budget for det følgende år, samt forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal vedlægges indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 9

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

§ 10

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen.

Beretningen underskrives af dirigenterne og formanden for bestyrelsen. Referatet udsendes til medlemmerne senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 11

Bestyrelsen

Bestyrelsen og suppleanter vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Valgbare som formand og medlem af bestyrelsen samt suppleanter er enhver ejerlejlighedsejer, disses ægtefæller og samlevende. For selskaber og foreninger kan vælges medlemmer af bestyrelsen og/eller direktionen eller én af selskabet udpeget person.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således tilrettelagt, at ikke alle medlemmer afgår ved hver ordinære generalforsamling. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer således kun for 1 år. Genvælg kan finde sted. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.

Bestyrelsesformanden vælges direkte på generalforsamlingen.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 12

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens daglige anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens 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. Herudover repræsenterer bestyrelsen ejerforeningen i den for området værende grundejerforening.

Bestyrelsen foranlediger, at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

§ 13

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller to bestyrelsesmedlemmer, så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og mindst halvdelen af de øvrige medlemmer er tilstede.

Beslutninger træffes ved flertal.

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

§ 14

Tegningsret

Ejerforeningen forpligtiges ved underskrift af bestyrelsesformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 15

Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der skal vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

§ 16

Vedligeholdelse

Det fastsættes, at den fælles vedligeholdelse af ejendommen, herunder vedligeholdelse og fornyelse af fundament, murværk, facadeoverflade, tagdækning, trapper, tagrender, tagnedløb, hoveddøre, vinduer, faldstammer, aftrækskanaler, adgangsveje i kælderen, hovedel-, afløbsledninger forestås af og for regning Ejerforeningen.

Udvendig maling af døre, vinduer m.v. må kun ske i overensstemmelse med de ved ejerforeningens stiftelse anvendte farver, eller efter skriftlig godkendelse af ejerforeningens bestyrelse.

De fælles udenomsarealer med beplantning og belægninger vedligeholdes af Ejerforeningen Parkhusene, hvilken forening Ejerforeningen Parkhusene I er pligtig at være medlem af..

Der er fælles elmålere til belysning m.v. på fællesarealer. Forbruget herfor afregnes via ejerforeningen.

§ 17

Individuel vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren.

Forsømmer en ejer vedligeholdelsespligten af sin lejlighed til gene for de øvrige beboere kan bestyrelsen i ejerforeningen enten lade de nødvendige vedligeholdelsesarbejder foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet skriftligt pålæg indenfor en frist af 1 måned, eller pålægge den medlemsforening der repræsenterer den pågældende, at lade disse arbejder udføre.

Alle udgifter, der ikke kan henføres til den individuelle vedligeholdelsespligt afholdes over ejendommens fællesudgifter, jf. § 16.

Med individuel vedligeholdelse forstås bl.a.:

Malerarbejde: Indvendigt malerarbejde, herunder maling af indvendig side af vinduer og entredøre, maling af radiatorer, forsyningsledninger for centralvarme og for varmt og for koldt vand.

Tømrer- og snedkerarbejde: Fornyelse af gulve, indvendige døre og indvendig side af entredør samt fast inventar, som skabe m.v.

Murerarbejde: Flisebeklædninger samt pudsede overflader indenfor lejlighedens skel.

Varme og sanitet: Brusearrangement, håndvask, toiletskål, vandhaner, blandingsbatterier og køkkenvask. Radiatorer og radiatorventiler.

Afløbsledninger: Renholdelse af afløb fra badearrangementer, håndvaske, toiletskåle, køkkenvaske, men ikke lodrette hovedledninger.

El-installationer: Målertavler, el-kontakter, tilslutningsdåser i vægge, de i vægge indbyggede rør med el-ledninger, antenedåser, evt. sikkerhedsanlæg samt telefoninstallation.

Hårde hvidevarer: Samtlige i ejerlejlighederne.

Diverse: Vinylgulve, vandtætninger i baderum og depotrum.

Erhverv: Udvendig skiltning på ejendommen.

Opremsningen i nærværende paragraf om individuel vedligeholdelse er ikke udtømmende.

§ 18

Vand, varme og el

Elforbruget for den enkelte ejerlejlighed afregnes direkte til forsyningsselskaberne, idet enhver ejer tilmeldes forsyningsselskaberne som forbruger.

Varme, samt varmt og koldt vand betales via ejerforeningen i h.t. fordelingstal eller – såfremt sådanne er installerede – efter bimålere.

§ 19

En ejerlejligheds og fællesarealers benyttelse m.m.

Lejlighedsejere må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang, dette ikke er til gene for øvrige ejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling med alm. flertal efter fordelingstal kan bestemmes, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., evt. mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund.

Lejlighedsejeren er pligtig til at indhente bygningsmyndighedernes skriftlige tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille bestyrelsen en kopi af byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse samt tegninger.

Ændring af facader herunder farver, vinduer, udvendig døre m.v. kræver skriftlig godkendelse fra Ejerforeningens bestyrelsen, jf. § 16, stk. 2.

§ 20

Husorden m.v. misligholdelse

For benyttelse af ejendommen fastsætter ejerforeningen en husorden, der skal gælde for alle beboere i hele ejendommen – uanset om det er lejlighedsejere eller andelshavere. Såfremt husordenen ikke overholdes, kan den misligholdende pålægges at fraflytte ejendommen.

I tilfælde af, at en ejerlejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham eller ved gentagen krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd overfor medejere, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, jfr. § 8 i lov om ejerlejligheder.

Bestyrelsen skal i så fald også godkende den lejer, som lejligheden evt. måtte udlejes til.

Såfremt en andelshaver på samme måde væsentlig misligholder sine forpligtelser overfor ejerforeningen er andelsboligforeningens bestyrelse forpligtet til i medfør af § 22 i andelsboligforeningens vedtægter at iværksætte en eksklusion af den pågældende andelshaver.

§ 21

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved en medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb af 30.000,00 kr. skriver kroner tretitusinde.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekter i øvrigt ingen pantegæld.

§ 22

Vedtægtsændringer

Ændringer af de i nærværende vedtægter indeholdende bestemmelser bortset fra de ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan kun ske som angivet i § 6, stk. 4 og stk. 5.

§ 23

Ikrafttræden

Nærværende vedtægter træder i kraft med virkning fra tinglysningsdatoen.

§ 24

Påtale

Påtaleberettiget i henhold til nærværende vedtægter er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

§ 25

Tinglysning

Nærværende dokument begæres lyst servitutsstiftende på ejerlejlighederne nr. ----- af delnr. 25 af matr.nr. 183 m.fl. Eksercerpladsen, København som gensidigt berettiget og bebyrdende deklARATION.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende prioriteter, byrder, servitutter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Kolding, den -2005

Som ejer af ejerlejlighederne nr.
f. Ejendomsselskabet Parkhusene ApS

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, underskriverens myndighed samt dateringens rigtighed:

Navn:
Stilling:
Bopæl:
Personlig underskrift:

Navn:
Stilling:
Bopæl:
Personlig underskrift:
