Anmelder

VEDTÆGTER
for
ejerforeningen Arkonagade 10-12.

I anledning af, at der på ejendommen matr. nr. 1342 Udenbys Vester kvarter, København af grundareal ? m2 er opført boligbebyggelse bestående af i alt 3 ejerlejligheder, fastsættes nedenstående vedtægter for den ejerforening, som er stiftet i forbindelse hermed:

§ 1. Navn

Foreningens navn er "Ejerforeningen Arkonagade 10-12"

§ 2. Hjemsted

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune. Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3. Formål

Foreningens formål er at administrere ejendommen Arkonagade 10-12, 1726 København V, ejerlejlighederne numrene 1 - 3 og medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Foreningen kan herudover være procespart i forhold, der angår medlemmernes fælles forhold.

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

§ 4. 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 det 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 omejerskiftet. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og 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 indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere personer, udøver disse i forening de en eneejers henholdsvis tilkommende og påhvilende rettigheder og forpligtelser.

De enkelte lejligheder deltager i foreningens anlægs- og driftsudgifter med følgende fordelingstal:

Lejlighed 1,	1.214 / 1.440
Lejlighed 2,	112 / 1.440
Lejlighed 3,	114 / 1.440
I alt	1.440 / 1.440

§ 5. Hæftelsesforhold:

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og pro rata for foreningens forpligtelser overfor tredjemand. Kreditors krav skal altid gøres gældende mod foreningen ved dennes bestyrelse. Medlemmerne er berettigede og forpligtede overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

§ 6. Generalforsamling:

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Bestyrelsen afgør hvorvidt behandlingen af sagen skal afvente næstkommende ordinære generalforsamling, eller om der uden ophold skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har

normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
Foreningens ordinære generalforsamling afholdes årligt senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.

§ 7.

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 3 uger. Indkaldelse sendes til den enkelte ejerlejlighedejer på den af foreningen registrerede adresse for denne. Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
Med indkaldelsen skal medfølge et revideret regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende 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 administration senest 8 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal udsende forslaget til medlemmerne.

§ 8.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes,

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller efter antal lejligheder,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller
- når administrator forlanger dette.

Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen, eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst tre uger.

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

§ 9.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter.
1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
4. Valg af formand for bestyrelsen.
5. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Eventuelt.

§ 10.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 11.

Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret i henhold til fordelingstal på generalforsamlingen.
Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.
Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

§ 12.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

§ 13. Bestyrelsen:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Et medlem af bestyrelsen skal være repræsentant af ejeren af ejerlejlighed nr. 1

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller/registrerede partnere.
Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.
Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 14.

Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede, og et af disse medlemmer skal være en repræsentant for ejerlejlighed nr. 1

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, 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.

§ 15. Administrator:

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.
Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1.ste i en måned.
Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1.ste i en måned.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

§ 16. Tegningsret:

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 17. Årsregnskab:

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra 15.02.2011 - og frem til 31. december 2011.

Regnskabsåret for ejerforeningen skal altid følge regnskabsåret for ejerne af ejerlejlighed nr. 1.

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

§ 18. Revision:

Foreningens årsregnskab revideres af 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 om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 19. Kapitalforhold:

Foreningen skal bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men 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, f.eks. fornyelser, vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsantal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 % af dennes værdi.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 20. Budget og medlemsbidrag:

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

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 af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget. Den årlige ydelse betales kvartalsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom. I tilfælde af uforudsete, nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler aconto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen. Koldt vand afregnes efter de i lejlighederne separat opsatte vandmålere – d.v.s. efter forbrug.

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

§ 21 Panteret:

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, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på ejerlejlighederne 2 og 3 (ejerlejlighed nr. 1 er undtaget for kravet i nærværende bestemmelse) for et beløb af kr. 41.000,00, skriver kroner firtieentusinde 00/100. Beløbet indeksreguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset.

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

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200,00.

§ 22. Vedligeholdelse:

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere. Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstaltes af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer og alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, radiatorer, altaner, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile en lejer at vedligeholde og forny.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, 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 – herunder rørgennemføringer.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til teknisk eftersyn, reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger, eller i øvrigt vedligeholdelse af ejendommens fælles forsyningsledninger. Dette gælder ligeledes i de tilfælde, hvor en ejer måtte have udlejet/fremlejet sin lejlighed.

§ 23. Ordensforskrifter:

Medlemmet, og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget gælder den af Boligministeriet godkendte lejekontraktsformular vedrørende ordensreglement.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføring gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages med samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Godkendelse kan ligeledes betinges af, at det pågældende medlem stiller behørig sikkerhed for udgifterne til fuld retablering af fællesejendom eller andre medlemmers særejendom.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre, og dokumentere dette overfor foreningen.
En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder har status som beboelseslejlighed, skal fortrinsvis anvendes til beboelse, men i det omfang dette ikke strider mod offentlige regler og forskrifter er liberal erhvervsudnyttelse tilladt. Anvendelsen til erhverv må ikke være til gene for andre beboere i ejendommen.

Medlemmer må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed. Herudover kan medlemmerne frit fremleje deres ejerlejligheder, dog skal bestyrelsen informeres om den skete udlejning.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse med oplysning herom i lejekontrakten.

Tilladelse til husdyrhold reguleres af den til én hver tid gældende husorden.

§ 24. 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, 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 1ste i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

§ 25. Opløsning:

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

§ 26. Påtaleret:

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

§ 27. Tinglysning:

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen, matr. nr. 1342 Udenbys Vester kvarter, København, Arkonagade 10-12, 1726 København V, ejerlejlighederne numrene 1 – 3

Vedtægternes § 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 41.000,00 på hver ejerlejlighed under matr. nr. 1342 Udenbys Vester kvarter, København, Arkonagade 10-12, 1726 København V, ejerlejlighederne numrene 2 – 3

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

København, den 15/2 - 2011

Som tinglyst ejer af ejendommen

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15/2 - 2011

Som dirigent:

Jesper Rebel

NAJA LYDEKING-OLSEN

28/5/2017

Tobias Hasselby

JAKOB JENSEN

Til vitterlighed om underskrivernes identitet og dateringens rigtighed:

Underskrift		Underskrift	
Navn	NIKLAS PRIESCHL	Navn	
Stilling		Stilling	
Vej/gade nr.		Vej/gade nr.	
Postnummer og –distrikt		Postnummer og –distrikt	