

Matr.nr. 563 Amagerbros Kvarter, København

Ejerlejlighed nr. 1-34

Beliggende:

Islands brygge 24 A og B
2300 København S

Anmelder:

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN PRESSESILOEN

Navn

§ 1

Foreningens navn er Ejerforeningen Pressesiloen, beliggende Islands brygge 24 A og B, 2300 København S.

Hjemsted og værneting

§ 2

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.

Formål

§ 3

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 563 Amagerbros Kvarter, København, beliggende Islands Brygge 24 A og B, 2300 København S og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, 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.

Medlemmer

§ 4

Som medlemmer 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.

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 forpligtelser over for 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 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 til enhver tid.

Særråden/brugsret

§ 5

Ejerlejligheder i stueetagen har brugsret til de terrassearealer, som er angivet i vedlagte bilag 1.

Oversigtskort over de enkelte ejerlejligheder i foreningen vedlægges som bilag 2.

Det pålægges de respektive brugere af de pågældende terrassearealer at muliggøre nødvendig opstilling af skylift til vinduespudsning samt i øvrigt at tåle benyttelse af arealerne til anden nødvendig drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Fælles ejendomsret

§ 6

Ejeren af en ejerlejlighed har, sammen med de øvrige ejere i fællesskab, ejendomsret til grunden, til fælles bygningbestanddele, til elevatorer og til de tekniske installationer.

Depotrum i kælder er ikke fælles eje, idet de er udstykket som en del af en ejerlejlighed.

Hæftelsesforhold

§ 7

Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for trediemand. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Generalforsamling

§ 8

Foreningen øverste myndighed er generalforsamlingen.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedkommune. Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

§ 9

Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftlig af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede 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 angivent emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand 8 dage inden generalforsamlingens afholdelse. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling afholdes;

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivent 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 bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller
- når administrator forlanger det.

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

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

§ 11

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 løbende regnskabsår.
- e) Valg af formand til bestyrelsen.
- f) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- g) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- h) Valg af revisor.
- i) Valg af administrator.
- j) Behandling af indkomne forslag
- k) Eventuelt.

§ 12

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

§ 13

Samtlige foreningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller samlever 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.

§ 14

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.

Bestyrelsen

§ 15

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter.

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 eller samlevere.

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.

Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter fra lejerne adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

§ 16

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

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.

Administrator

§ 17

Som administrator kan kun vælges en professionel 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. i en måned.

Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

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 for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

Tegningsret

§ 18

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab

§ 19

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

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

Revision

§ 20

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø 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 indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Kapitalforhold

§ 21

Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og 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 dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser 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, som er nødvendig for den daglige drift.

Grundfond

§ 22

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med maksimalt 10% af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil fondens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige, ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de ordinære, løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hvert enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med regnskabet.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

Budget og medlemsbidrag

§ 23

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 eller månedsvist 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 inden for et kalenderår

ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling 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 a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes efter måling i den enkelte lejlighed. Udgifterne til fællesforbrug indgår i ejerforeningens driftsbudget.

Vandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes efter måling i den enkelte lejlighed. Udgifterne til fællesforbrug indgår i ejerforeningens driftsbudget.

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

Udlejning

§ 24

Ejeren af en ejerlejlighed kan frit udleje sin lejlighed uden på forhånd at skulle indhente ejerforeningens godkendelse, jf. dog § 27.

Panteret

§ 25

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 hver enkelt ejerlejlighed beløb af kr. 34.000,00, skriver kroner tretifiretusinde 00/100. Beløbet reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri.

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

Ved fremsættelse af skriftlig påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i Rentelovens § 5 fastsatte rente.

Vedligeholdelse

§ 26

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift, herunder nødvendig reparation, vedligeholdelse og fornyelse af udvendige fællesarealer såsom altaner, terrasser, bastionen, solafskærminger, belægnings, kælder, trappeopgange, elevatorer samt viceværtkontor.

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, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne.

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 udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for 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. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelsen pågår.

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

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

Ordensforeskrifter

§ 27

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 vedr. ordensreglement.

Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelig husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner, markiser, læhegn, læsejl, vindbreakers 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 rørgennemføringer 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 uden 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. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

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, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanlig for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

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.

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

Misligholdelse

§ 28

Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder 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 over for 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 fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

Opløsning

§ 29

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

Påtaleret

§ 30

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

Tinglysning

§ 31

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen samt ejl. nr. 1-34 matr.nr. 563 Amagerbros Kvarter, København.

Vedtægterne begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 34.0000 på ejerlejlighed 1-34 under matr.nr. 563 Amagerbros Kvarter, København, jf. § 25. Beløbet reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri.

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

Nærværende vedtægter er oprindelig tinglyst den 23. juli 2001 og senere ændringer tinglyst den 25. september 2002 og den 8. november 2006.