

V E D T Æ G T E R
F O R
"EJERFORENINGEN ØSTKAJEN"

§ 1.

Navn

(1.1) Ejerforeningens navn er "**Ejerforeningen Østkajen**".

§ 2.

Formål og hjemsted

(2.1) Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som lejlighedsejere, og herunder at administrere ejendommen ejerlejlighedsnumrene 1-54 af matr.nr. 49-c, 49-u, 49-v, 49-x, 49-y, 49-z og 49-aa Frederikssund Bygrunde, beliggende Amsterdamhusene 1-54, 3600 Frederikssund samt sørge for ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand i ejendommen.

(2.2) Ejerforeningens hjemsted er Frederikssund Kommune.

§ 3.

Medlemskab

(3.1) Samtlige ejere af ejerlejlighederne nr. 1-54 af ejendommen matr.nr. 49 c, 49-u, 49-v, 49-x, 49-y, 49-z og 49-aa Frederikssund Bygrunde beliggende Amsterdamhusene 1-54, 3600 Frederikssund er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når foreningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.

(3.2) 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 anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for foreningen.

(3.3) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed 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.

§ 4.

Fordelingstal

(4.1) Til hver lejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes foreløbige fordelingstal fremgår af bilag 1 til nær-

værende vedtægter, idet det endelige fordelingstal fastsættes af bestyrelsen i forbindelse med endelig opmåling af ejendommen. Fordelingstallene mellem lejlighederne indbyrdes kan herudover kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af ejerforeningen.

(4.2.) Ved senere færdiggørelse af ejerlejlighederne i 2. etape er medlemmerne forpligtede til at acceptere ændring i fordelingstallene ved opmåling af de øvrige ejerlejligheder.

§ 5.

Generalforsamling

(5.1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

(5.2) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

(5.3) Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

(5.4) Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

§ 6.

Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

(6.1) Hvert år i maj måned afholdes ordinær generalforsamling.

(6.2) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
10. Eventuelt.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslag fremsættes efter § 7.

(6.3) Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

(6.4) Ekstraordinær generalforsamling afholdes

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

(6.5) Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 7.

Indkaldelse til generalforsamling

(7.1) En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

(7.2) Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest to uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til foreningens medlemmer senest en uge før generalforsamlingen.

§ 8.

Bestyrelsen

(8.1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges to suppleanter. Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller eller ansatte. Et medlem, medlemmets ægtefælle eller ansat hos medlemmet kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen.

(8.2) Bestyrelsens formand, medlemmer og suppleanter vælges for to år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

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

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

(8.4) JM Danmark A/S er berettiget til en post i bestyrelsen, så længe JM Danmark A/S ejer ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 15% af det samlede fordelingstal eller mere.

§ 9.

Bestyrelsens opgave

(9.1) Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

(9.2) Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af 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 påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over ejerforeningens indtægter og udgifter.

§ 10.

Bestyrelsesmøder

(10.1) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder.

(10.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

(10.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

§ 11.

Administration

(11.1) Den af generalforsamlingen valgte administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.

(11.2) 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.

(11.3) 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.

(11.4) Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af foreningen.

§ 12.

Tegningsret

(12.1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med ét andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 13.

Revision

(13.1) Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt registreret eller statsautoriseret revisor.

(13.2) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

(13.3) I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

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

(13.5) Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal protokollen fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 14.

Årsregnskab

(14.1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

(14.2) Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 15.

Fællesudgifter

(15.1) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne á conto-fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre á conto-betalingerne, når der skønnes at være behov herfor. Á conto-fællesudgifter erlægges kvartalsvis forud.

(15.2) Udgifter til fælles forsyning med varme og varmt vand afholdes som fællesudgift, men udgifterne hertil fordeles som anført i § 16.

(15.3) Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsesbeslutning kan anses for konstateret.

§ 16.

Varmeregnskab

(16.1) Ejerforeningen er berettiget og forpligtiget til at forsyne ejerlejligheder i ejerforeningen med varme og varmt vand. Der føres særskilt regnskab over varmeudgifterne.

(16.2) Varmeudgifterne fordeles mellem lejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til den enhver tid værende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varmeudgifterne i udlejningsejendomme.

(16.3) Administrator fastsætter á conto-varmebeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning.

(16.4) I varmeregnskabet indgår de udgifter, som medgår til ejendommens forsyning med varme, herunder fx forbrug, drift, vedligeholdelse og administration.

§ 17.

Grundfond

(17.1) Hvert medlem af foreningen bidrager årligt med kr. 15 pr. m² tinglyst areal til foreningens grundfond. Bidrag til grundfunden opkræves kvartalsvis.

(17.2) Grundfondens midler anbringes på betryggende vis efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

(17.3) Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejlighedsandel forelægges på den ordinære generalforsamling sammen med årsregnskabet. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtiget til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over andelen i grundfonden.

(17.4) Bestyrelsen påser, at der ved vedtagelsen af det årlige budget på den årlige generalforsamling tages stilling til, hvorvidt der skal ske indbetalinger til grundfonden for det kommende regnskabsår efter de i stk. 1 nævnte retningslinier.

§ 18.

Medlemmernes hæftelse

(18.1) For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk. Krav mod foreningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos ejerforeningen.

§ 19.

Pant

(19.1) Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter, bidrag til grundfond og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 35.000,00.

(19.2) Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 5. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter § 5.2 i nærværende vedtægt beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringen gældende kvalificerede flertal, jf. nærværende vedtægts § 5.3.

(19.3) Til sikkerhed for ejerforeningens betaling af medlemsbidrag til Grundejerforeningen Amsterdamhusene og i øvrigt for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få på ejerforeningen, tillægges grundejerforeningen sekundær panteret inden for det ovenfor fastsatte beløb, jfr. § 19 stk. 1 og § 19 stk. 2. Grundejerforeningen er forpligtet til først at søge sit krav gennemført over for ejerforeningen.

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

(19.5) Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

(19.6) Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har aktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

§ 20.

Udvendig vedligeholdelse

(20.1) Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg 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 ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

(20.2) Behandling af alt udvendigt træværk anses som fælles vedligeholdelse. Det gælder dog ikke terrassegulve, indvendig side af terrassehegn samt trapper og håndlister.

Udskiftning af vinduer og udvendige døre og de hermed forbundne udgifter anses ligeledes som fælles vedligeholdelse.

Når udvendig behandling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne behandlet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.

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

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

(20.5) Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejerne ikke:

- 1) foretage ændring, reparationer, behandling eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig behandling af vinduer, facade, behandling af døre mod fællesarealer, maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer, samt
- 2) påsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, parabolantenner, varmepumper eller andet, der ændrer den udvendige side af ejerlejlighedernes klimaskærm.

§ 21.

Indvendig vedligeholdelse

(21.1) Udgifter til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte lejlighedsejer. Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til gas, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af § 20 samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.

§ 22.

Fælles nyinstallationer og moderniseringer

(22.1) Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af lejlighedsejerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Lejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.

(22.2) Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. § 5.3. Simpel stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.

(22.3) Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.

(22.4) Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig 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 ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden.

§ 23.

Ejerlejlighedernes benyttelse

(23.1) Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

(23.2) En lejlighedsejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering.

(23.3) Der må kun drives erhverv fra ejerlejligheder i ejendommen med bestyrelsens tilladelse, som alene kan gives på betingelse af, at medlemmet opnår alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder.

§ 24.

Misligholdelse

(24.1) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.

(24.2) Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret.

(24.3) Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 8 at forlange en lejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

§ 25.
Husorden

(25.1) Samtlige lejlighedsejere og brugere af ejerligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

§ 26.
Terrasse/haver

(26.1) Alle ejere af ejerlejligheder beliggende i stueetagen har brugsret til særlige terrasser og forhaver beliggende i tilknytning til lejlighederne. Ren-, vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af belægninger vedrørende disse arealer påhviler alene den enkelte ejerlejlighedsejer.

(26.2) Alle ejerlejlighedsejere i ejerforeningen har adgang til øvrige fællesarealer.

§ 27
Tinglysning

(27.1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighederne nr. 1-54 af ejendommen matr.nr. 49-c, 49-u, 49-v, 49-x, 49-y, 49-z og 49-aa Frederikssund Bygrunde.

(27.2) Vedtægternes § 19 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 35.000,00 på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-54 af matr.nr. 49-c, 49-u, 49-v, 49-x, 49-y, 49-z og 49-aa Frederikssund Bygrunde.

(27.3) Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

(27.4) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer.

----- 0 -----

Således vedtaget med gyldigt flertal på foreningens generalforsamling 17. maj 2016 og/eller på ekstraordinær generalforsamling _____ 2016.

Frederikssund, den / 2016
Bestyrelsen for Ejerforeningen Østkajen

(formanden)

