

Vedtægter for Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge

cvr.nr. 34003335

§ 1

Foreningens navn er Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge. Dens hjemsted er Køge Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen.

§ 3

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i ejendommen, og alene sådanne ejere kan være medlemmer. De pågældende ejere er pligtige medlemmer af foreningen, og pligten indtræder ved anmeldelse af adkomstdokumentet til tinglysning, uanset om dette er betinget eller ubetinget.

Til enhver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af foreningens og ejendommens fælles anliggender og forpligtelser. Fordelingstallet fremgår af anmeldelsen, hvortil henvises.

§ 4

Ejendommen, herunder udvendige og indvendige installationer, fællesrum samt havearealerne skal stedse holdes i forsvarlig stand. Der afholdes 2 årlige arbejdsdage, hvor ejendommen vedligeholdes af medlemmerne. Vederlag for udeblivelse: kr.: 400,- pr. oktober 2014 reguleres efter pristal.

Ejerlejlighedsindehaverne skal give hinanden gensidig adgangsret til vedligeholdelse og til reparation af tekniske installationer, såfremt dette måtte være nødvendigt.

Ejerlejlighederne må ikke anvendes på en sådan måde, at de øvrige beboere generes ved støj, lugt, færdsel eller andet, som man normalt ikke kan forvente foregår i en lejlighed af omhandlende art.

Ved overtrædelse af husordenen kan bestyrelsen pålægge den pågældende ejer en ordensbod til foreningen. Størrelsen af boden pr. dag overtrædelsen foregår, efter bestyrelsen har pålagt ejeren at bringe forholdet til ophør, følger vederlaget for udeblivelse fra arbejdsdage, jf. ovenstående.

Vederlag/ordensbod opkræves sammen med fællesudgiften.

Ved udlejning har ejeren pligt til at orientere lejerne om husordenen.

§ 5

Stk.1

Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

Stk.2

Der afholdes én årlig generalforsamling i april måned.

Indkaldelse til generalforsamling sker direkte til medlemmerne med mindst 4 ugers varsel. Forslag til dagsorden skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Endelig dagsorden udsendes 1 uge før afholdelsesdatoen, hvis der er tilføjelser til dagsordenen i forhold til 1. indkaldelse.

Stk.3

Generalforsamlingens dagsorden skal indeholde følgende faste punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Beretning om ejerforeningens virksomhed i det forløbne år.
4. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag
6. Fastlæggelse af budget - herunder beslutning af fællesudgifter for det kommende år.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (1 i ulige år, 2 i lige år) og 1 suppleant.
8. Eventuelt.

På generalforsamlingen kan der ikke optages nye dagsordenpunkter til besluttende afstemning.

Stk.4

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de deltagende medlemmer – hver lejlighed kan afgive 1 stemme. Er nogen forhindret i fremmøde kan der udstedes én fuldmagt pr. lejlighed.

Stk.5

Ekstraordinær generalforsamling kan afholdes, hvis bestyrelsen beslutter det, eller hvis et medlem skriftligt anmoder herom. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal indeholde dagsorden, og skal udsendes senest 14 dage efter anmodningen er fremsat. Nyvalg til bestyrelsen kan kun finde sted, hvis mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer ønsker det.

Stk.6

Bestyrelsen består af tre medlemmer, som vælges for 2 år ad gangen, således at et medlem, henholdsvis 2 medlemmer efter tur er på valg hvert andet år. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og kasserer. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, deres ægtefæller - eller en af ejeren bemyndiget person med bopæl i foreningen

§ 6

Stk.1

Vedtægtsændringer og ændringer af husorden skal vedtages på en generalforsamling med mindst 2/3 af de fremmødtes stemmer.

Stk.2

Forslag til ændringer skal være fremsendt sammen med dagsordenen.

§ 7

Ejerforeningen tegnes af formanden. Ved beslutninger af væsentlig karakter eller af større økonomisk rækkevidde skal beslutningen dog tages på generalforsamlingen.

§ 8

På baggrund af det vedtagne budget fastsættes fællesudgifter, der opkræves kvartalsvis forud. Såfremt foreningen har valgt en administrator, kan der meddeles prokura til denne, til at forestå de for foreningens forsvarelige drift nødvendige foranstaltninger.

Der skal for hvert år udarbejdes et regnskab, der revideres af en af medlemmerne udpeget revisor.

I det omfang bestyrelsen selv står for betalinger fra foreningens bankkonto via netbank, skal der kræves godkendelse af to bestyrelsesmedlemmer.

§ 9

Twistigheder angående forståelsen og efterkommelsen af nærværende vedtægt, eller som i øvrigt måtte være affødt af foreningen kan af enhver ejerlejlighedsindehaver indbringes for en opmand, der vil være at udpege af dommeren i Roskilde.

Opmandens afgørelse er endelig.

I tilfælde af voldgift skal den klagende part skriftligt redegøre for sine synspunkter overfor de andre ejerlejlighedsindehavere og angive, hvad der ønskes forelagt opmanden til afgørelse. De andre ejerlejlighedsindehavere kan svare skriftligt inden 3 uger fra redegørelsens dato, og den klagende er da pligtig at medsende disse til dommeren i Roskilde. Klagerens redegørelse kan tidligst fremsendes til dommeren i Roskilde 3 uger efter hans redegørelses dato og skal fremsendes senest 5 uger efter redegørelsens dato.

Under hensyntagen til voldgiftssagens karakter, udmelder dommeren i Roskilde herefter opmanden, der indenfor ham selv fastsatte frister kan opfordre parterne til at fremkomme med yderligere hver et skriftligt indlæg.

I øvrigt fastsætter opmanden selv procedurereglerne, ligesom opmanden selv opgør omkostningerne i sagen, samt hvem disse skal pålignes.

§ 10

Stk. 1.

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3.

Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Stk. 4.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

§ 11

Til sikkerhed for ejerens betalingspligt i henhold til ovenstående vil nærværende vedtægt være at tinglyse som pantstiftende ved ejerskifte af hver enkelt lejlighed for et beløb på 50.000,00 kr., skriver femtitusinde 00/100 kr. på hver af ejerlejlighederne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

Panteretten respekterer de pantehæftelser og servitutter, der påhviler den samlede ejendom ved nærværende vedtægts tinglysning, og efter opdeling de pantehæftelser og servitutter, der derefter hviler på hver enkelt lejlighed. Tidligere vedtægter lyst pantstiftende aflyses hermed samtidigt.

§ 12

Påtaleberettigede efter nærværende vedtægt er den til enhver tid valgte bestyrelse for ejerforeningen.


§ 13

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitut- og pantstiftende på hver af ejerlejlighederne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 af matr.nr 260a Køge bygrunde.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i den digitale tingbog.

Således enstemmigt vedtaget på foreningens generalforsamling 25. november 2021 med ændring af § 8, hvilket hermed attesteres af bestyrelsen.

Dato: 29/12-2021


Charlotte S. Falden
formand


Flemming Allermund
kasserer


Morten Andresen
bestyrelsesmedlem