

STIFTELSE AF FÆLLESHUSFORENINGEN UDSIGTEN 1+2

Ved nærværende stiftes Fælleshusforeningen Udsigten 1+2 med henblik på erhvervelse af ejerlejligheden, ejerlejlighed nr. 459 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, beliggende Margrethelholmsvej 76, 1342 København K.

Stiftelsen sker på baggrund af følgende:

VEDTÆGTER

§ 1

Navn og hjemsted:

- 1.1 Foreningens navn er: Fælleshusforeningen Udsigten 1+2
1.2 Foreningens hjemsted: Københavns Kommune

§ 2

Formål:

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve ejerlejligheden, ejerlejlighed nr. 459 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, beliggende Margretheholmsvej 76, 1432 København K, og i denne drive "Fælleshus" for ejerne af ejerlejlighederne nr. 329 - 458 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, beliggende Margretheholmsvej 56-76, 1432 København K.

Foreningen er en ikke-erhvervsdrivende forening.

§ 3

- 3.1 Foreningen har indgået aftale med Udsigten 1+2 P/S om at erhverve den i § 2 nævnte ejerlejlighed vederlagsfrit, idet Udsigten 1+2 P/S som sælger afholder samtlige omkostninger i forbindelse med overdragelsen af ejerlejligheden.
- 3.2 Ejerlejlighedens stand ved overdragelsen fremgår af det til nærværende vedtægter vedhæftede bilag med Ejerforeningens areal, fordelingstal, servitutter, indretning m.v.

Sælger indretter ejerlejligheden med inventar, service m.m. inden Foreningens overtagelse.

§ 4

Medlemmer:

- 4.1 Som medlemmer af foreningen er samtlige ejere af ejerlejlighed nr. 329 - 458 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, beliggende Margretheholmsvej 56-76, 1432 København K.

4.2 Medlemsskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde – uanset om det er betinget eller ej – anmeldes til tinglysning, dog tidligst på overtagelsesdagen for den enkelte ejerlejlighedskøbers overtagelse af dennes ejerlejlighed.

4.3 Ved et medlems overdragelse af sin ejerlejlighed i ejendommen matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, er medlemmet pligtig at underrette Foreningens bestyrelse om ejerskiftet af ejerlejligheden.

Nye ejerlejlighedsejere kan udøve stemmeretten, når Foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet, dog tidligst på overtagelsestidspunktet for det pågældende medlems overtagelse af en af ejerlejlighederne nr. 329 – 458 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København.

4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser overfor Foreningen ophører dog tidligst, når den nye ejers skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige den tidligere ejers restancer eller andre forpligtelser pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

4.5 Den til enhver tid værende ejer af én af ejerlejlighederne nr. 329 – 458 matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, indtræder i den tidligere ejers forpligtelser overfor Foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer overfor Foreningen af enhver art og til enhver tid.

4.6 Medlemmer af Foreningen er alene berettiget til at overdrage deres medlemskab af nærværende forening i forbindelse med overdragelse af deres ejerlejlighed blandt ejerlejlighed nr. 329 – 458 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København.

§ 5

Medlemmers hæftelse:

5.1 For Foreningens forpligtelser hæfter alene Foreningen med sin formue og medlemmernes hæftelse er begrænset til deres indskud i/bidrag til Foreningen.

§ 6

Driftsudgifter og – indtægter:

6.1 I forbindelse med Foreningens stiftelse vedtages det til vedtægterne vedhæftede driftsbudget for perioden 2015/16.

6.2 Driftsudgifterne skal dække:

- a) Vedligeholdelse og fornyelse af Foreningens ejerlejlighed, ejerlejlighed nr. 459 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København
- b) El-forbrug i Foreningens ejerlejlighed
- c) Renholdelse af Foreningens ejerlejlighed
- d) Ejendomsskat på Foreningens ejerlejlighed
- e) Fornyelse og retablering af inventar
- f) og i øvrigt alle i forbindelse med foreningens drift forbundne udgifter, herunder administration, opkrævning af kontingent m.v.

§ 7

Foreningens drift:

- 7.1 Som anført under § 2 er Foreningens formål at erhverve erhvervsejerlejligheden, ejerlejlighed nr. 459 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, beliggende Margrethholmsvej 76, 1432 København K, og drive denne som fælleslokale for ejerne af ejerlejlighed nr. 329 - 458 i ejerlejlighedsbebyggelsen "Udsigten".
- 7.2 Foreningens formål er således at drive ejerlejligheden som et fælleslokale for ejerne af de pågældende ejerlejligheder.
- 7.3 Formålet er således at Foreningen udlåner/udlejer den af Foreningen ejede ejerlejlighed til medlemmerne til sociale arrangementer eller de enkelte medlemmers brug af "Fælleshuset" som festlokale.
- "Fælleshuset" må ikke anvendes kommercielt, hverken af Foreningen eller øvrige brugere. Ved kommerciel anvendelse forstås professionel udlejning til andre en Foreningens medlemmer eller Foreningens medlemmers videreudlejning af lokalerne.
- "Fælleshuset" må således alene af Foreningens medlemmer anvendes til disses private arrangementer.
- 7.4 Foreningen afholder samtlige driftsomkostninger i forbindelse med ejerlejlighed nr. 459 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, beliggende Margrethholmsvej 76, 1432 København K, herunder bidrag til "Ejerforeningen Udsigten, Margrethholm", ejendomsskat og alle i forbindelse med driften af ejerlejligheden forbundne udgifter.

§ 8

Husorden:

- 8.1 Foreningen fastsætter selv retningslinjer for Foreningens drift samt procedurer og regler for leje af "Fælleshusets" fælles lokale.
- 8.2 Anvendelse af ejerlejlighed nr. 459 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København, beliggende Margretholmsvej 76, 1432 København K, som "Fælleshus", skal til enhver tid overholde gældende husorden i ejendommen "Udsigten" og/eller andre af Ejerforeningen Udsigten, Margretheholm, fastsatte retningslinjer, herunder bl.a., men ikke alene, støjniveau og tidsrum for anvendelse af "Fælleshuset" til festlokale.

§ 9

Kontingent/bidrag til Foreningen

- 9.1 Foreningens medlemmer er forpligtet til at betale kontingent/bidrag til Foreningen i henhold til det på den ordinære generalforsamling/henholdsvis den stiftende generalforsamling besluttede budget for Foreningens drift i det kommende år.
- 9.2 Bestyrelsen fastlægger opkrævning af kontingent/bidrag til Foreningen. Hvert medlem (ejerlejlighed) betaler samme kontingent/bidrag. Kontingentet/bidraget skal dække nettoomkostningerne ved driften af "Fælleshuset" (hvorved forstås omkostninger ved driften af "Fælleshuset" excl. lejeindtægter fra udlejning af "Fælleshuset" til medlemmerne).
- 9.3. Hvert medlem er pligtig at betale ét bidrag/kontingent - uanset størrelsen af det pågældende medlems ejerlejlighed.

§ 10

Generalforsamling:

- 10.1 Generalforsamlingen er Foreningens øverste myndighed.
- De af bestyrelsen truffne afgørelser kan til enhver tid indbringes for generalforsamlingen.
- 10.2 På generalforsamlingen tilkommer der hvert medlem (hver ejerlejlighed) én stemme.

- 10.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor ikke andet udtrykkeligt er bestemt, ved simpelt stemmeflertal.
- 10.4 Forslag om Foreningens opløsning kan alene vedtages enstemmigt med tilslutning fra alle medlemmer.
- 10.5 Forslag om væsentlige ændringer af fællesbestanddele, tilbehør eller salg heraf, optagelse af lån eller ændring af vedtægterne, kan alene vedtages med 2/3 flertal efter antal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer er til stede eller repræsenteret. Såfremt forslag – uden at være vedtaget – efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter antal, afholdes en ny generalforsamling indenfor 4 uger og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.
- 10.6 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned, første gang inden udgangen af april 2016.
- Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning her- til eller når mindst 1/4 af samtlige medlemmer efter antal begærer det.
- 10.7 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 1) Valg af dirigent
 - 2) Formandens aflæggelse af årsberetning
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab
 - 4) Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer om tilpasning af regler for anvendelse af Foreningens ejerlejlighed nr. 459 af matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København
 - 5) Budget og fastlæggelse af kontingent for det kommende år
 - 6) Valg af 1-4 medlemmer til bestyrelsen
- 10.8 Indkaldelse til generalforsamlingen – såvel ordinær som ekstraordinær – skal ske med mindst 10 arbejdsdages varsel samt angive dagsorden samt tid og sted for generalforsamlingens afholdelse.

§ 11

Bestyrelse:

- 11.1 Foreningens daglige anliggende varetages af Foreningens bestyrelse. Bestyrelsen består af 2-4 medlemmer valgt blandt Foreningens medlemmer.

11.2 Bestyrelsen konstituerer sig med en formand. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er til stede.

Beslutninger træffes ved stemmeflerhed. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

11.3 Foreningens revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

§ 12

Administration:

12.1 Som anført varetages Foreningens daglige anliggende af bestyrelsen. Bestyrelsen er berettiget til at antage en administrator til at forestå økonomisk og driftsmæssig administration af Foreningens ejerlejlighed.

§ 13

Tegningsret:

13.1 Foreningen tegnes af to medlemmer af Foreningens bestyrelse eller af den samlede bestyrelse.

§ 14

Misligholdelse:

14.1 Misligholder et medlem sine forpligtelser overfor Foreningen, herunder ved restancer, undladelse at efterkomme lovlige påbud i forbindelse med benyttelse af Foreningens ejerlejlighed, kan bestyrelsen – efter at det pågældende medlem har modtaget advarsel – meddele det pågældende medlem, at denne i en nærmere afgrænset periode ikke er berettiget til at leje Foreningens ejerlejlighed eller på anden måde benytte denne.

Påbud efter nærværende bestemmelse friholder ikke medlemmet fra at bidrage/kontingent til Foreningens drift.

14.2 Et medlem der modtager påbud efter nærværende bestemmelse pkt. 1, er berettiget til at fordre at påbuddet forelægges på ekstraordinær generalforsamling i Foreningen. Bestyrelsen er i så fald pligtig til hurtigst mulig forpligtet til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i Foreningen med henblik på at forelægge forbuddet på ekstraordinær generalforsamling.

§ 15

Regnskab og revision:

- 15.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til 31. december 2016.
- 15.2 Regnskabet udarbejdes af bestyrelsen eller den af bestyrelsen antagne administrator og revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor.

§ 16

Tinglysning og diverse

- 16.1 Foreningens til enhver tid værende bestyrelse er berettiget til at begære nærværende vedtægter tinglyst på samtlige de i nærværende aftales pkt. 4.2 nævnte ejerlejligheder under ejendommen matr.nr. 650an Christianshavns Kvarter, København. Vedtægterne respekterer ikke panthæftelser, men de servitutter der hæfter på ejerlejlighederne, således som det fremgår af ejerlejlighedsblade i tingbogen.
- 16.2 Foreningen er registreret i Erhvervsstyrelsens foreningsregister.

---ooo0ooo---

Nærværende vedtægter er vedtaget på stiftende generalforsamling den / 2015.

Bilag:

Driftsbudget for perioden 2015/16

Driftsbudget 1/6-2015 til 31/12-2016 "Fælleshusforeningen Udsigten 1+2"
JEBL 9/2-2015

| | | | | Første regnskabsperiode 1/6-15 - 31/12-16 (19md) |
|------------------------------------|---------------|------------------|---------------|---|
| Indtægter | | | Pr. år | |
| Bidrag fra medlemmer* | 130 á kr. | 400 i alt kr. | 52.000 | 82.333 |
| Lejeindtægt | 12 á kr | 1.500 i alt kr. | 18.000 | 28.500 |
| Indtægter i alt | | i alt kr. | 70.000 | 110.833 |
| Udgifter | | | | |
| Bidrag til Ejerforeningen Udsigten | 128 kvm á kr | 150 i alt kr. | 19.200 | 30.400 |
| Grundskyld/ejendomsskat | 128 kvm á kr | 92 i alt kr. | 11.750 | 18.605 |
| El forbrug | 128 kvm á kr | 50 i alt kr. | 6.400 | 10.133 |
| Vand forbrug | 128 kvm á kr | 20 i alt kr. | 2.560 | 4.053 |
| Varme forbrug | 128 kvm á kr | 40 i alt kr. | 5.120 | 8.107 |
| Renovation | 1 bidrag á kr | 2.500 i alt kr. | 2.500 | 3.958 |
| Serviceaftale | 1 bidrag á kr | 5.000 i alt kr. | 5.000 | 7.917 |
| Hovedrengøring/vinduespudsning | 1 gange á kr | 5.000 i alt kr. | 5.000 | 7.917 |
| Forsikring | 128 kvm á kr | 10 i alt kr. | 1.280 | 2.027 |
| Små anskaffelser/fornyelser | 1 bidrag á kr | 5.000 i alt kr. | 5.000 | 7.917 |
| Administration | 1 bidrag á kr | 5.000 i alt kr. | 5.000 | 7.917 |
| Udgifter i alt | | i alt kr. | 68.810 | 108.950 |
| Periodens resultat | | i alt kr. | 1.190 | 1.884 |

* bidraget for 2015 udgør 233,33 kr. pr. medlem (400 kr x 7md / 12md)

* bidraget for 2016 udgør 400,00 kr. pr. medlem