FACTORYHOUSE
HOLMBLADSGADE 111

Vedtægter for

EJERFORENINGEN EF FACTORYHOUSE HOLMBLADSGADE 111

Beliggende
Holmbladsgade 111A-C
2300 København

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal. Fordelingstallet, til brug for udgifts- og omkostningsfordelingen, er beregnet som lejlighedens BBR kvadratmeter divideret med de samlede BBR kvadratmeter for bebyggelsen. Der skelnes mellem erhvervs-, bolig-, og kælderareal målt på BBR.

Stk. 3. Hvis en lejligheds areal ændres skal fordelingstallet for denne lejlighed ændres i overensstemmelse hermed. Denne ændring skal foretages selvom det kan medføre, at fordelingstallet hermed også ændres for en eller flere af ejendommens andre lejligheder.

Stk. 3a. Ændringer af fordelingstal kan besluttes af kvalificeret stemmeflertal på generalforsamling. Generalforsamlingen kan alene beslutte, at fordelingstallene skal ændres, såfremt ændringen følger ændring i ejerlejligheder. Generalforsamlingen kan alene justere fordelingstallene, således at fordelingstallene efterfølgende stemmer overens med principperne for den oprindelige opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 4. Lejlighederne skal til enhver tid betale fællesudgifter i forhold til deres areal, som anført i BBR, kombineret med deres status som enten erhverv, bolig eller kælder. Dette fordelingstal er alene et fordelingstal til udgifts- og omkostningsfordeling. Dette sker som følger:

- Alle udgifter til vedligehold og renovering af tagets beklædning betales af alle.
- Udgifter til vedligehold og renovering af facade og vinduer betales, for så vidt angår første til fjerde sal samt taghuse, af boligenhederne på disse etager.
- Udgifter til vedligehold og renovering af facade og vinduer betales, for så vidt angår stueetagen, af erhvervsenhederne på denne etage.
- Udgifter til vedligehold og drift af udvendige fællesarealer på terræn betales af alle.
- Udgifter til vedligehold og drift af kælder og elevator, dog eksklusiv fælles fyr- og installationsrum samt udvendig trappe hertil, betales af ejeren af kælderen.
- Udgifter til drift og vedligehold af trappeopgange betales af boligenhederne på første til fjerde sal, så længe at erhvervsandelen har selvstændig separat hovedindgang fra Holmbladsgade.
- Alle andre fællesudgifter betales af alle.

Eventuelle ændringer af fordelingstallene træder i kraft fra registrering i BBR.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer målt efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer målt efter fordelingstal såvel som efter antal fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ejerforeningens regnskabsår løber fra 1. juli til 30 juni.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden den første december. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1) Valg af dirigent og referent. 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år. 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse. 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse, i det omfang at det er relevant. 5) Forslag, jf. § 4. 6) Forelæggelse af budget til godkendelse. 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen. 9) Valg af revisor. 10) Eventuelt.

Det bemærkes at generalforsamling ikke vælger formanden. Formanden vælges af bestyrelsen på første efterfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes ved brev eller mail af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1. november. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - 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.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes via brev eller mail af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

§ 7. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet kan udsendes per mail eller uploades på foreningens hjemmeside.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.

Valg sker for en 2 årig periode. Genvalg kan finde sted.

Stk. 2. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger en næstformand indenfor bestyrelsen.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Erhvervsandelen i stuen har ret til en plads i bestyrelsen.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender. Bestyrelsen er bemyndiget til at antage en administrator til at forestå den daglige drift.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede, jf. vedligeholdelsesplanen.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen, i det omfang at det er relevant

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 9. Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 10. Administration

Generalforsamlingen kan med tilslutning fra mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden i forening med yderligere et medlem af bestyrelsen.

Indtil der er valgt en fuldtallig bestyrelse kan ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden sammen med administrator. Hvis der ikke antages en administrator, forpligtes ejerforeningen af formanden og to bestyrelsesmedlemmer.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 30 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

§ 13. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted. Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer. Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 14. Årsregnskab

Ejerforeningens første regnskabsår løber fra 15. april 2015 til 30. juni 2016. Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance. Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 15. Vedligeholdelse

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

Stk. 2. For vedligeholdelsespligten af tagterrasser, se paragraf 17.

Stk. 3. For vedligeholdelsespligten af kælder, se paragraf 18.

Stk. 4. 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, varmeforsyningsrør, 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. 5. 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. 6. 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. 7. 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.

§ 16. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen.

§ 17. Tagterrasser - brugen og vedligeholdelsespligten heraf.

De lejligheder, der har direkte adgang ud til en tagterrasse har eksklusiv brugsret til den pågældende tagterrasse.

Det fremgår af situationsplanerne for 4. og 5. sal, som vedlægges som bilag 1 til nærværende vedtægter, hvilke lejligheder det drejer sig om.

Stk. 2. Pligten til at vedligeholde tagterrasserne påhviler den enkelte eksklusive bruger. Dette gælder dog ikke taghusenes beklædning, tag, taget under terrasserne eller fælles vandafledning, men alene tagterrassens trækonstruktion.

Hegn, som adskiller to tagterrasser eller gårdhaver skal vedligeholdes fælles af de to ejere, hvor man vedligeholder den del som vender ind mod egen terrasse eller gårdhave.

Stk. 4. Omkostningen til udbedringen af eventuelle skader, som følge af misligholdelse eller uhensigtsmæssig brug af terrasserne, vil blive pålagt ejeren fuldt ud. Ligeledes gælder det, at enhver ejer, som ikke vedligeholder et hegn kan blive pålagt at udføre dette iht. paragraf 15 stk. 5.

§ 18. Kælder:

Kælderen indeholder lagerrum samt teknikrum, og er udstykket som selvstændig lejlighed.

Stk. 2. Vedligeholdelsen, driften og rengøringen af lagerrum er ejerens ansvar.

Stk. 3. Vedligeholdelsen, driften og rengøringen af teknikrum falder under ejerforeningens vedligeholdelsespligter som nævnt i paragraf 15.

§ 19. Erhvervslejligheden beliggende Holmbladsgade 111, stueetagen / 2300 København S.

Ejeren af erhvervslejligheden Holmbladsgade 111, stueetagen / 2300 København S er berettiget til, til hver en tid at ansøge Københavns Kommune om at ombygge stueetagen helt eller delvis til højest 7 beboelseslejligheder, uden at ejerforeningen eller ejendommens øvrige beboere kan gøre indsigelse hertil.

Indgange til lejlighederne vil ske direkte fra gården mod vest, og ved indgangsområdet foran dørene vil der kunne oprettes afskærmede indgangspartier og gårdhaver på ikke mere end 10 m2 per lejlighed. Gårdhaverne skal tegnes af uddannet arkitekt og skal indpasses harmonisk til ejendommens ydre. Gårdhaverne må ikke have en dybde på mere end 2 meter.

§ 20. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på såvel hovedejendommen matr. nr. 4280 Sundbyøster, København, som på hver af ejerlejlighederne nr. 1-31 af matr. nr. 4280 Sundbyøster, København.

Vedtægterne begæres tillige tinglyst pantstiftende for 35.000,00 kr. på hver enkelt ejerlejlighed nr. 1-31 af matr. nr. 4280 Sundbyøster, København. Beløbet tinglyses til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15 stk. 4.

Ejerforeningen FactoryHouse Holmbladsgade 111, er berettiget til når som helst at tinglyse vedtægterne.

Rangstrup Development ApS er, så længe firmaet er eneejer af ejendommen beliggende Holmbladsgade 111 / 2300 København S, berettiget til når som helst at tinglyse vedtægterne.

Rangstrup Development ApS er, så længe firmaet er eneejer af kælder, stueetagen, 1. sal i ejendommen beliggende Holmbladsgade 111 / 2300 København S, berettiget til når som helst at opdele disse i selvstændige ejerlejligheder, uden at ejerforeningen kan gøre indsigelse.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Stk. 3. Med hensyn til de hovedejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Underskrevet af Lasse Rangstrup / Rangstrup Development ApS d. 09.02.2015

