

NIELSEN  THOMSEN

ADVOKATER

~~14984~~

14984

S 228

Matr.nr.: 220 Eksercerpladsen,
København,

Ejendommen er under udstykning

Ejerlejlighederne: 1-6 på delnr. 2, 1-6 på delnr. 6 og 1-6 på
delnr. 10

Beliggende: Nordre Digevej 46, 54 og 62
2300 København S

ANMELDER:

Merete Larsen

Advokat

Østbanegade 55

2100 København Ø.

Tlf: 35 44 70 00

CEPARI 21777 04 00000010 04.09.2005 19
13.653,00 %

**VEDTÆGTER
FOR
"EJERFORENINGEN
SOLSTRIBEN I"**

NIELSEN THOMSEN

ADVOKATER

§ 1

NAVN:

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Solstriben I.

§ 2

HJEMSTED OG VÆRNETING:

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

2.2 Ejerforeningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder, ejerlejlighedsanliggender såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen v/dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 3

FORMÅL:

3.1 Foreningens formål er:

- at administrere 18 ejerlejligheder i 3 punkthuse på ejendommen del nr. 2, 6 og 10 af matr.nr. 220 Eksercerpladsen, København, ejerlejlighederne 1-6,
- at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser,
- at være medejer af del nr. 2, 6 og 10 af matr.nr. 220 Eksercerpladsen, København, via Grundejerforeningen Solstriben og dér varetage Ejerforeningens interesser,
- at varetage Ejerforeningens og dets medlemmers interesser i Grundejerforeningen Ørestad Amagerfælled Øst

3.2 Foreningen er berettiget 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.

NIELSEN N₃ THOMSEN

ADVOKATER

§ 4**MEDLEMSKREDS:**

- 4.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ovennævnte ejendomme.
- 4.2 Foreningen skal være berettiget til på en generalforsamling med simpelt flertal at træffe bestemmelser om, at Foreningen kan sluttes sammen med én eller flere Ejerforeninger, der, som nærværende Forening, er beliggende på Solstriben og medlemmer af Grund-ejerforeningen Solstriben.
- 4.3 Medlemsskabet er pligtmæssigt, og indtræder den dag hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden dette tidspunkt, indtræder medlemsskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer på overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.5 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen, og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restance til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 5**SÆRRÅDEN/BRUGSRET:**

- 5.1 Ejerlejlighedsejere med direkte adgang til terrasse og havestykke, har eksklusiv brugsret til den del af terrassen og havestykket, der afgrænses særskilt til den enkelte ejerlejlighed, jf. vedhæftede skitse (bilag 1).
- 5.2 Brugsrettighederne til terrasserne og havestykkerne er tidsubegrænset, idet aftalen om brugsret dog kan opsiges med 30 års varsel efter at en énstemmig gene-

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

NIELSEN THOMSEN

ralforsamling har ^{ADVOKATER} stemt for at ophæve samtlige brugsrettigheder.

§ 6

HÆFTELSESFORHOLD OG FORDELINGSTAL:

- 6.1 Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor foreningen i henhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- 6.2 Medlemmerne hæfter subsidiært for foreningens forpligtelser, og i så fald pro rata i henhold til fordelingstal.
- 6.3 Såfremt konkrete forhold nødvendiggør solidarisk hæftelse, skal en beslutning herom vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal, jf. § 7, stk. 6.
- 6.4 I tilfælde af solidarisk hæftelse er der indbyrdes regres mellem ejerlejlighedsejerne.
- 6.5 Den oprindelige ejer/bygherre har et antal stemmer, svarende til fordelingstallet på planlagte ikkebyggede ejerlejligheder og evt. ikke solgte ejerlejligheder. Dette fordelingstal beregnes efter det samme princip som gælder for opførte ejerlejligheder.
- 6.6 Såfremt der opføres yderligere ejerlejlighedsareal, skal det respekteres af både ejerlejlighedsejere og panthavere, idet princippet for beregning af fordelingstal forsat beregnes som den enkelte lejlighedsareal i forhold til det samlede ejerlejlighedsareal.

§ 7

GENERALFORSAMLINGER:

- 7.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen indgives senest én uge efter at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 7.3 Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

NIELSEN N₅ THOMSEN

ADVOKATER

- 7.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år såvidt muligt inden udgangen af april måned, første gang i 2005.
- 7.5 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 7.6 Til beslutninger om væsentlige forandringer, fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændringer i denne vedtægt, kræves dog at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenterede på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget, uanset antallet af fremmødte, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.
- 7.7 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeret kan udøves af et medlems ægtefælle eller en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Hver bolig har én stemme.
- 7.8 Hvis Foreningen ejer ejerlejligheder f.eks. funktionærboliger eller fælleshus, ses der bort fra de stemmer, der falder på sådanne.

§ 8

INDKALDELSER:

- 8.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 8.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- 8.4 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

NIELSEN THOMSEN

- 8.5 Ethvert medlem har ^{ADVOKATER} ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begøring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget med indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.
- 8.6 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
- a: Valg af dirigent og referent,
 - b: Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år,
 - c: Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status,
 - d: Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår,
 - e: Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer,
 - f: Udpegning af formand for bestyrelsen,
 - g: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,
 - h: Valg af evt. revisor,
 - i: Valg af evt. administrator,
 - j: Fastsættelse af gebyr i overensstemmelse med § 21 stk. 3
 - k: Eventuelt.

§ 9

EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER:

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandlingen af et angivet emne begøres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger det.
- 9.2 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst to uger og højst fire uger.
- 9.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

NIELSEN THOMSEN

- 9.4 Senest en måned før ^{ADVOKATER} overtagelse af den første ejerlejlighed indkalder NCC til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af ny bestyrelse.

§ 10

BESTYRELSEN:

- 10.1 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.
- 10.2 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingsbeslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 10.3 Bestyrelsen vælger et eller flere af sine medlemmer til at repræsentere foreningen i de relevante grund-ejerforeninger.
- 10.4 NCC Danmark A/S er berettiget til at vælge et medlem af bestyrelsen for hver 6 ejerlejligheder NCC Danmark A/S ejer på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse, således at NCC Danmark A/S i tilfælde af ejerskab til 6 ejerlejligheder kan udpege et bestyrelsesmedlem og i tilfælde af 12 ejendomme/ejerlejligheder kan udpege 2 bestyrelsesmedlemmer og så fremdeles, dog max. 3 medlemmer. De af NCC Danmark A/S valgte bestyrelsesmedlemmer kan vælges til bestyrelsen uagtet at disse ikke bebor en ejerlejlighed.

§ 11

VALG AF BESTYRELSE:

- 11.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer, herunder formanden, der vælges særskilt. Derudover vælges 2 suppleanter. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode indkaldes en suppleant og den øvrige bestyrelse vælger en ny formand, der fungerer indtil den næste generalforsamling.
- 11.2 Valgbar er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

§ 12

BESTYRELSESMØDER:

- 12.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde så ofte der findes anledning dertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 12.2 Det påhviler bestyrelsen af sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlig forsikring, herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt bestyrelsesansvarsforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de indbetalte bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifter over kommende år.
- 12.3 Bestyrelsen er beslutningsdygtig når 3 medlemmer er tilstede.
- 12.4 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 12.5 Bestyrelsen udarbejder referat fra bestyrelsesmøder. Referatet underskrives senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 13

ADMINISTRATOR:

- 13.1 Bestyrelsen kan indgå aftale med en administrator, der skal forestå administrationen af ejerforeningen, og bestyrelsen er i såfald berettiget til at meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

NIELSEN THOMSEN

ADVOKATER
§ 14

TEGNINGSRET:

- 14.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller ved 3 bestyrelsesmedlemmer.

§ 15

ÅRSREGNSKAB:

- 15.1 Foreningens årsregnskab er kalenderåret.
- 15.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor inden det fremlægges på generalforsamlingen.

§ 16

REVISION:

- 16.1 Foreningens regnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 16.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger, og kan fordre enhver oplysning som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 16.3 Der føres en revisionsprotokol.
- 16.4 I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.
- 16.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 17

KAPITALFORHOLD:

- 17.1 Foreningen skal, bortset fra en eventuel opsparing til kommende vedligeholdelse og forbedring af ejen-

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

dommen og til sikring ^{ADVOKATER} af en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

- 17.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelse til et bestemt formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 17.3 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller postgiro. Administrator og bestyrelsen skal dog være berettiget til at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for at betale/udlægge til "småregninger".
- 17.4 Ved ejerskifte er foreningen ingensinde pligtig at udbetale det sælgende medlems andel af foreningens formue, hverken til sælger eller køber.

§ 18

GRUNDFOND:

- 18.1 Når det begæres af mindst 50% af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med maksimalt 0,25% af den offentlige ejendomsværdi for medlemmets ejerlejlighed indtil medlemmets indbetaling til fonden udgør 1% af den til enhver tid gældende offentlige vurdering.
- 18.2 Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoteret obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.
- 18.3 Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de ordinære løbende indbetalinger for medlemmerne, når dette vedtages på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
- 18.4 Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse over hver enkelt ejerlejligheds andel, forelægges på hvert års generalforsamling sammen med regnskabet.
- 18.5 Enhver ejerlejlighedsejer er ved salg af ejerlejligheden berettiget og forpligtet til at overdrage sin

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

NIELSEN THOMSEN

ADVOKATER

andel i grundfonden til den fremtidige ejer af ejerlejligheden, men kan ikke på anden måde disponere over midler, der er indbetalt til grundfonden.

§ 19

BUDGET OG MEDLEMSBIDRAG:

- 19.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2 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 de af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3 Den årlige ydelse betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter, er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må indenfor et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 19.5 Udover fællesbidraget betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifter i forbindelse med levering af varme, vand og el efter forbrug samt antennebidrag. Opkrævninger, der foretages i rater, sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via ejerforeningen.
- 19.6 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen, skal enhver ejerlejlighedsejer eventuel påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

§ 20

UDLEJNING:

- 20.1 Ejeren af en ejerlejlighed kan udleje sin ejerlejlighed uden på forhånd at skulle indhente ejerforenin-

NIELSEN THOMSEN

gens godkendelse, ^{ADVOKATER} jfr. dog §§ 23 og 24 (ordensbestemmelser og misligholdelse).

- 20.2 Medlemmerne 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.
- 20.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejereren samme beføjelser i tilfælde af, at lejereren krænker de ham påhvillende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

§ 21

PANTERET:

- 21.1 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 pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb á kr. 39.000,00 - skriver kroner tretinitusinde 00/100. Beløbet reguleres i overensstemmelse med § 28, stk. 2.
- 21.2 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne i henhold til tingbogen hvilende byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 21.3 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtig ydelse til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, foreløbigt fastsat til kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00. Gebyrets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen.
- 21.4 I tilfælde af at ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende paragraf, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og for forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter af funktion som et skades-

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

NIELSEN  THOMSEN

løsbrev, og bestemmelsen ^{ADVOKATER} kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

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

§ 22

VEDLIGEHOJDELSE:

- 22.1 Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed, påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 22.2 Al anden vedligeholdelse, modernisering og udskiftninger, herunder nødvendig reparation, vedligeholdelse og fornyelse af udvendige fællesarealer, såsom altaner og vinduer, terrasser og parkeringskældre, ramper, pladser m.v., foranstalles af Grundejerforeningen Solstriben for dennés regning og afholdes som en fælles udgift.
- 22.3 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås maling, hvidtning og tapetsering samt 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, og radiatorventiler, sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, samt hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejeren at vedligeholde og forny.
- 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 udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade foreningen udføre sådanne.
- 22.5 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en efter omstændighederne fastsat frist, dog ikke over 2 måneder. Overskrides denne frist kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

lighed i stand for ^{ADVOKATER} 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.

- 22.6 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.

FACADER:

- 22.7 Murede, filsede flader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.
- 22.8 Hårdttræ facader samt træpaneler på altaner ved etagekryds og lejlighedsskilt, må ikke ændres, herunder olieres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til overtagelsestidspunktet.
- 22.9 Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end ved de ved overtagelsestidspunktet godkendte modeller.
- 22.10 Vinduer må ikke blændes, hverken ud- eller indvendigt.
- 22.11 Malede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvekoder, godkendt af ejerforeningen og kommunen.
- 22.12 Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastypepe ved overtagelsestidspunktet.
- 22.13 Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse, jf. lokalplanen 307.

§ 23

GRUNDEJERFORENING:

- 23.1 Ejerforeningen Solstriben I er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen Solstriben samt Grundejerforeningen Amagerfælled Øst, og derigennem af Vandlaug i Ørestad.

- 23.2 I Grundejerforeningen Amagerfælled Øst repræsenterer bestyrelsen, eller et eller flere af bestyrelsen valgte medlemmer af bestyrelsen, Foreningen og stemmer på vegne denne i overensstemmelse med Grundejerforeningen Amagerfælled Østs bestemmelser.
- 23.3 I Grundejerforeningen Solstriben er hver bolig berettiget til at deltage på generalforsamlingen og i evt. bestyrelsesarbejde desangående.
- Hver bolig har stemmer i overensstemmelse med etagearealet.
- 23.4 Ejerforeningen er pligtig stedse at overholde de for Grundejerforeningen Amagerfælled Øst samt Grundejerforeningen Solstriben og vedtægterne for Vandlauget Ørestad gældende vedtægter.
- 23.5 Foreningen betaler de af Grundejerforeningerne og Vandlauget fastsatte a'conto bidrag til fællesudgifter. Udgifterne indgår i Ejerforeningens regnskab og betales således i forhold til fordelingstal.

§ 24

ORDENSFORSKRIFTER:

- 24.1 Medlemmet og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Der udarbejdes ordensbestemmelser til nærmere beskrivelse heraf. Ordensbestemmelserne kan ændres ved simpel stemmeflertal på generalforsamlingen.
- 24.2 På ejendommen må der alene holdes almindelige husdyr som hund og kat, og kun et husdyr pr. bolig, men ikke høns, duer eller hermed sidestillede. Husdyrene må ikke luftes på fællesarealer, og eventuelle efterladenskaber skal fjernes.
- 24.3 Husdyrene må ikke være til gene for de øvrige ejerforeningsmedlemmer, hverken udenfor eller indenfor. Ved gener kan bestyrelsen pålægge ejerforeningsmedlemmet at bringe disse til ophør, om fornødent ved at medlemmet fjerner/bortskaffer husdyret.
- 24.4 Der kan i området drives liberalt erhverv som enkeltmandsvirksomhed. Det er en forudsætning at ejer bebor ejendommen, og at denne fortsat har karakter af beboelse.

- 24.5 Lastbiler, campingvogne^{ADVOKATER} og uindregistrerede biler samt både og lignende må ikke opbevares eller parkeres, hverken på friarealer, terrasser, P-pladser eller andre ubebyggede arealer.
- 24.6 Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler og lignende, idet medlemmer af grundejerforeningen er pligtige at tilslutte sig hybridnet.
- 24.7 Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 25

MISLIGHOLDELSE:

- 25.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen, ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den første i en måned.
- 25.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 25.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge sin ejerlejlighed hurtigst muligt.

§ 26

OPLØSNING:

- 26.1 Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan denne ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om at ejendommens ejerlejlighedsstatus kan ophøre.

§ 27

PÅTALEBERETTIGEDE:

- 27.1 Påtaleberettigede af nærværende vedtægt er ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen samt København Kommune.

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

TINGLYSNING:

- 28.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen del nr. 2, 6 og 10 af ~~del nr. 202 af matr.nr. **182~~ Eksercerpladsen, København, beliggende ~~*Digevej 420, 524 og 628,~~ 2300 København S, ejerlejlighederne nr. 1-18.6 * Nordre
** 220
- 28.2 Vedtægternes § 21 begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende for kr. 39.000,00 på hver beboelseslejlighed som 1. prioritet, ejerlejlighederne 1-18.6. Beløbet reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutionernes låneudmåling nr. 647 af 5. august 1999 § 23, stk. 5. Beløbet maksimeres således til det beløb som af de respektive realkreditinstitutioner højst må acceptere som foranstående hæftelse uden at det får indflydelse på låneudmålingen. Pantet vil maksimalt kunne gøres gældende for kr. 50.000,00.
- 28.3 Med hensyn til de ejendommene og ejerlejlighederne påhvillende servitutter og byrder, henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Vedtaget på Ejerforeningens stiftende generalforsamling den 1. juni 2004

I bestyrelsen:



Mette Michelsen



Henriette Barentsen



Merete Larsen

Som ejer af ejendommen del nr. 2, 6 og 10 af ~~del nr. 202 af~~
matr.nr.*~~182~~ Eksercerpladsen, København, ejerlejlighederne 1-~~18~~-6:


* 220

Hellerup, den 1. juni 2004

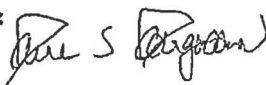
For NCC Construction Danmark A/S:


Henrik Krabbe
Koncerndirektør


TORBEN BILLMANN


HENRIK KRABBE

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed
samt underskriverens(ernes) myndighed for så vidt angår ejer:

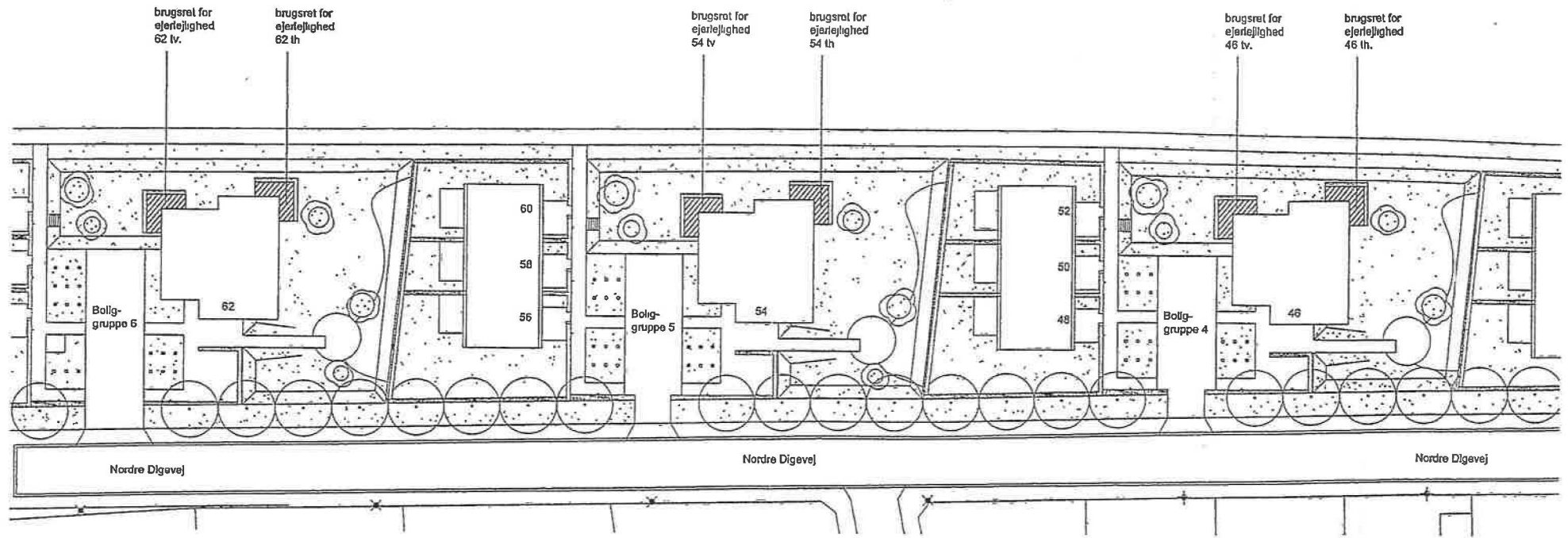
Navn: Lone S. Løvgreen
Stilling: Tilvalgskonsulent
Bopæl: Jættehøjvej 38
Postnr./By: 3600 Fredensborg
Pers.underskrift: 

Navn: Anne Olsen
Stilling: Tilvalgskonsulent
Bopæl: Hogensalle 21
Postnr./By: 2800 Lyngby
Pers.underskrift: 

Københavns Kommune meddeler herved i henhold til Planlovens
§ 42 samtykke til tinglysning af nærværende vedtægt og er-
klærer samtidig, at lokalplan er uforhøved.


Annelise Sørensen
Fuldmægtig

Plan og Arkitekter 6/9-04



NCC - SOLSTRIBEN
 NORDRE DIGEVEJ - boliggruppe 4, 5 og 6
 Vedr. brugsret til terrasse/have ved punkthuse

SK LA 0011

MÅL : 1:500
 DATO : 12.01.2005 SIG : EHV
 Henrik Jørgensen, arkitekt pr. Tlf 3332 3104 Fax. 3332 1904

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 20

Akt.nr.:
T 611

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 220, Eksercerpladsen, København
Ejendomsejer: NCC Construction Danmark A/S
Lyst første gang den: 06.09.2005 under nr. 149911
Senest ændret den : 06.09.2005 under nr. 149911

Lyst med frist til d. 1/4-2006 til endelig opdeling i ejerlejligheder.

Legitimation forevist.

Retten i København den 08.09.2005

Puk Willumsen

NIELSEN  THOMSEN

ADVOKATER

Tlett

150093

S 229

Matr.nr.: 220 Eksercerpladsen,
København,

Ejendommen er under udstykning

Ejerlejlighederne: 1-6 på delnr. 2, 1-6 på delnr. 6 og 1-6 på
delnr. 10

Beliggende: Nordre Digevej 46, 54 og 62
2300 København S

ANMELDER:
Merete Larsen
Advokat
Østbanegade 55
2100 København Ø.
Tlf: 35 44 70 00

**EKSTRAKT AF
VEDTÆGTER
FOR
"EJERFORENINGEN
SOLSTRIBEN I"**

§ 21

PANTERET:

21.1 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 pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb á kr. 39.000,00 - skriver kroner tretinitusinde

NIELSEN THOMSEN

00/100. Beløbet reguleres i overensstemmelse med § 28, stk. 2.

- 21.2 Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne i henhold til tingbogen hvilende byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 21.3 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtig ydelse til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr, foreløbigt fastsat til kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00. Gebyrets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen.
- 21.4 I tilfælde af at ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende paragraf, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og for forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter af funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 21.5 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende første i måneden efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i Rentelovens § 5 fastsatte rente.

§ 28

TINGLYSNING:

- 28.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen del nr. 2, 6 og 10 af matr.nr. 220 Eksercerpladsen, København, beliggende Nordre Digevej 46, 54 og 62, 2300 København S, ejerlejlighederne nr. 1-6.
- 28.2 Vedtægternes § 21 begæres tinglyst servitutstiftende og pantstiftende for kr. 39.000,00 på hver beboelseslejlighed som 1. prioritet, ejerlejlighederne 1-6. Beløbet reguleres i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutionernes låneudmåling nr. 647 af 5.

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

NIELSEN THOMSEN

august 1999 § 23, ADVOKATER. Beløbet maksimeres således til det beløb som af de respektive realkreditinstitutioner højst må acceptere som foranstående hæftelse uden at det får indflydelse på låneudmålingen. Pantet vil maksimalt kunne gøres gældende for kr. 50.000,00.

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

Vedtaget på Ejerforeningens stiftende generalforsamling den 1. juni 2004

I bestyrelsen:

Mette Michelsen

Henriette Barentsen

Merete Larsen

NIELSEN THOMSEN

ADVOKATER

Som ejer af ejendommen del nr. 2, 6 og 10 af matr.nr. 220 Eksercerpladsen, København, ejerlejlighederne 1-6:

Hellerup, den 1. juni 2004

For NCC Construction Danmark A/S:

Torben Biilmann

Henrik Krabbe

Til vitterlighed om ægte underskrift(er), dateringens rigtighed samt underskriverens(ernes) myndighed for så vidt angår ejer:

Navn: Lone S. Løvgreen
Stilling: Tilvalgskonsulent
Bopæl: Jettehøjen 38
Postnr./By: 3600 Frederikssund
Pers.underskrift: sign.

Navn: Anne Olsen
Stilling: Tilvalgskonsulent
Bopæl: Mogensallé 21
Postnr./By: 2800 Lyngby
Pers.underskrift: sign.

Københavns Kommune meddeler herved i henhold til Planlovens § 42 samtykke til tinglysning af nærværende vedtægt og erklærer samtidig, at lokalplan er uforholden.

6/9-04

Annelise Sørensen
Fuldmægtig
Plan & Arkitektur

Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 21

Akt.nr. :
 T 611

Påtegning på byrde
 Vedrørende matr.nr. 220, Eksercerpladsen, København
 Ejendomsejer: NCC Construction Danmark A/S
 Lyst første gang den: 06.09.2005 under nr. 150093
 Senest ændret den : 06.09.2005 under nr. 150093

Tillige lyst pantstiftende for kr. 39.000,- i hver af ejl. 1-6 på
 del 2, 1-6 på del 6 og 1-6 på del 10 med frist til d. 1/4-2006.

 Anm:
 Kr. 930.185,- Vedtægter lyst pantstiftende.

 Dokumentet vil blive slettet ved fristens udløb, medmindre det
 forinden er modtaget til endelig lysning eller fristforlængelse. Hvis
 dokumentet slettes vil tinglysningsafgiften være tabt.

 Der verserer sag om tinglysningsafgiften og dennes størrelse

Retten i København den 09.09.2005

Puk Willumsen

Matr.nr.: Delnr. 2, 6 og 10 af matr.nr. 220
Eksercerpladsen, København

Beliggende: Nordre Digevej 46, 54 og 62
2300 København S

Anmelder:
Advokat Merete Larsen
Østbanegade 55
2100 København Ø
Tlf. 35 44 70 00

PÅTEGNING

på vedtægter for "Ejerforeningen Solstriben I"

Delnr. 2 af matr.nr. 220 Eksercerpladsen, København er nu udmatrikuleret som matr.nr. 243 Eksercerpladsen, København,

Delnr. 6 af matr.nr. 220 Eksercerpladsen, København er nu udmatrikuleret som matr.nr. 247 Eksercerpladsen, København, og

Delnr. 10 af matr.nr. 220 Eksercerpladsen, København er nu udmatrikuleret som matr.nr. 251 Eksercerpladsen, København.

Fristforlængelse udbedes i 4 uger fra den 1. april 2006 til ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

København, den 8. marts 2006

Merete Larsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 23

Akt.nr.:
S 229

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 243 m.fl., Eksercerpladsen, København
Ejendoms ejer: NCC Construction Danmark A/S
Lyst første gang den: 06.09.2005 under nr. 149911
Senest ændret den : 10.03.2006 under nr. 41872

Fristen forlænget både fsv. angår servitut og pantstiftende til d.
1/10-2006.

Samtidig gentages foranstående retsanmærkning

Dokumentet vil blive slettet ved fristens udløb, medmindre det
forinden er modtaget til endelig lysning eller fristforlængelse. Hvis
dokumentet slettes vil tinglysningsafgiften være tabt.

Retten i København den 16.03.2006

Puk Willumsen

5229

149911

Matr.nr.: 243, 247 og 251
Eksercerpladsen, København

Anmelder:
Advokat Merete Larsen
Østbanegade 55
2100 København Ø
Tlf. 35 44 70 00

Beliggende: Nordre Digevej 46, 54 og 62
2300 København S

PÅTEGNING

på vedtægter for "Ejerforeningen Solstriben I"

Ejendommen er noteret som én samlet ejendom.

Ejendommen er nu opdelt i ejerlejlighederne 1-18 af matr.nr. 243, 247 og 251 Eksercerpladsen, København.

København, den 28. marts 2006

Merete Larsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 25

Akt.nr. :
S 229

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 243 m.fl. Hovedejd, Eksercerpladsen, København
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 06.09.2005 under nr. 149911
Senest ændret den : 29.03.2006 under nr. 51690

Nu lyst endeligt på matr.nr. 243,247 og 251 Eksercerpladsen, ejl.
1-18.

Anm:

930.185,- Vedtægter lyst pantstiftende
som retteligt burde være givet d. 6/9-2005.

Retten i København den 04.04.2006

Puk Willumsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 26

Akt.nr.:
EJ 1

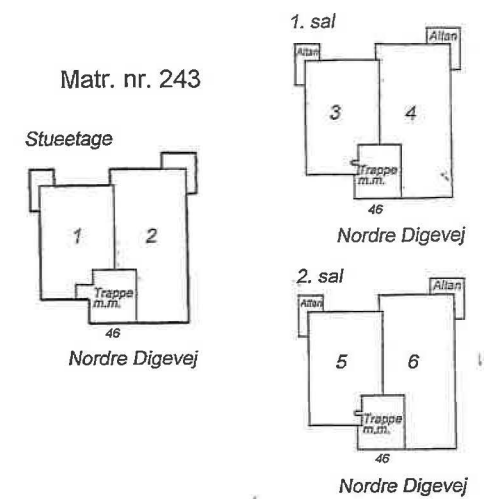
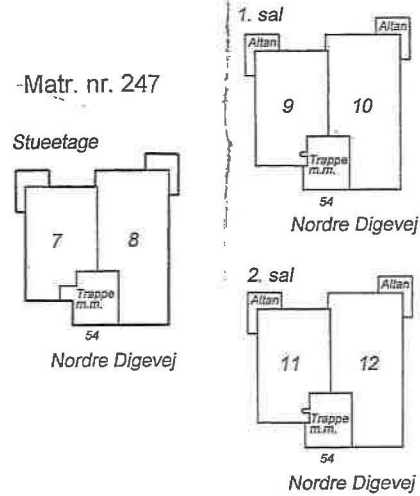
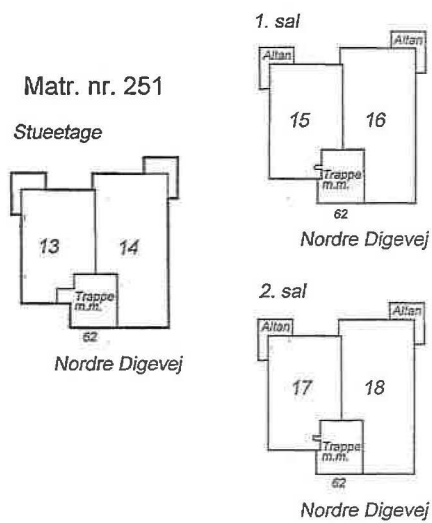
Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 39.000
Vedrørende matr.nr. 243 m.fl. Ejerlejl. 1, Eksercerpladsen, København
Ejendomsejer: NCC Construction Danmark A/S
Lyst første gang den: 06.09.2005 under nr. 150093
Senest ændret den : 29.03.2006 under nr. 51691

Nu lyst endeligt på matr.nr. 243,247 og 251 Eksercerpladsen, ejl.
1-18.

Samtidig gentages foranstående retsanmærkning.

Retten i København den 04.04.2006

Fuk Willumsen



Oversigtskort

over ejerlejlighederne nre. 1 - 18 inkl.

på matr.nre. 243, 247 og 251 Eksercerpladsen, København

Arealet af matr.nre. 243, 247 og 251 er registreret i matriklen med 638 m².

Stadskonduktørrembedet, februar 2006.

Annette Dohn Sonne

Annette Dohn Sonne

Målforshold 1:500

K2006/00358

