

UDKAST 24. oktober 2024

VEDTÆGTER

FOR EJERFORENINGEN ELMEHOLM

**VEDTÆGTER**

EJERFORENINGEN ELMEHOLM

CVR-nr.: 45 09 59 59

Disse vedtægter fraviger normalvedtægten i sin helhed, og normalvedtægten skal derfor ikke anvendes som udfyldende fortolkningsbidrag til vedtægterne.

1 NAVN

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Elmelholm ("**Ejerforeningen**").

2 HJEMSTED

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 EJERFORENINGENS OMRÅDE

- 3.1 Ejerforeningens område omfatter matr.nr. 377d Kongens Enghave, København beliggende [Grethe Ingmanns Vej 11], 2450 København SV ("**Ejendommen**"), der er opdelt i ejerlejlighed nr. 1-223 ("**Ejerlejlighederne**").
- 3.2 Ejerlejlighed nr. 223 er udlagt til parkeringskælder ("**Parkeringslejligheden**"). Parkeringslejlighedens afgrænsning fremgår af vedlagte kortbilag, bilag 3.2. Parkeringslejligheden er på tidspunktet for stiftelsen af Ejerforeningen ejet af Parkeringslauget Elmelholm ("**Parkeringslauget**"). Hvor der i vedtægterne henvises til "Parkeringslauget" skal det forstås som den til enhver tid værende ejer af Parkeringslejligheden i det omfang, Parkeringslauget opløses og en anden juridisk enhed erhverver Parkeringslejligheden. Den resterende del af kælderen udgør en del af de Øvrige Fællesarealer. Ejere og brugere af Parkeringslejligheden har til enhver tid ret til fri, uhindret og omkostningsfri adgang til Parkeringslejligheden via Fællesarealerne. Påtaleberettiget i henhold til punkt 3.2 er den til enhver tid værende ejer af Parkeringslejligheden.
- 3.3 Ejerlejlighed nr. 1-222 er udlagt til beboelse ("**Beboelseslejlighederne**").
- 3.4 Hver af ejerlejlighed nr. 31, 40, 48, 152, 154 og 164-165 kan videreopdeles, så hver af disse ejerlejligheder ultimativt kan udgøre 2 separate ejerlejligheder. Ejerforeningen accepterer, at de til enhver tid værende ejere af hver af de nævnte syv ejerlejligheder har retten til at foretage en sådan videreopdeling af den enkeltes ejer



og motorkøretøjsandele, jf. vedtægterne for Parkeringslauget). Overdragelsen sker vederlagsfrit for Ejerforeningen. Overtagelsen sker til den følgende 1. i måneden efter, at Danica har fremsendt anmodningen til Ejerforeningens bestyrelse, eller en senere dato som oplyst af Danica.

Ved overdragelsen skal Ejerforeningen respektere eventuelle lejeaftaler indgået for de overdragne andele, idet Ejerforeningen samtidig indtræder i retten til lejeindtægter for de pågældende andele pr. overtagelsesdagen. Der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende de overdragne andele.

Alle omkostninger relateret til overdragelsen afholdes af Danica, herunder udarbejdelse af købsaftale(r).

- 3.8 Ejendommens grund omfatter et areal på [9.062] m², hvoraf [640] m² udgør vej.
- 3.9 Ejerforeningens område omfatter alle fælles udendørs arealer ("**Udendørs Fællesarealer**"), som angivet med skravering "Ejerforeningens udendørs fællesarealer" på bilag 3.9, hvilket dækker alle



- 3.18 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne er forpligtet til loyalt at medvirke hertil.
- 3.19 Vedtægterne skal herefter læses og forstås ud fra den forudsætning, at Ejerlejlighederne er etableret på stiftelsestidspunktet men færdiggøres i 3 Deletaper, ligesom begreber som "Udendørs Fællesarealer" og "Øvrige Fællesarealer" omfatter de til enhver tid værende sådanne arealer på Ejendommen. Det samme gælder alle andre begreber, der naturligt vedrører fælles bestanddele på Ejendommen, der ligeledes skal læses ud fra denne forudsætning, således at alle rettigheder og forpligtelser i henhold til disse vedtægter vedrører Ejerlejlighederne som defineret i punkt 3.1.

4 UDVIKLINGEN AF SLUSEHOLMEN STATIONSOMRÅDE OG EJENDOMMEN

- 4.1 Ejendommen udgør en del af et større udviklingsområde omfattet af lokalplan nr. 621 Sluseholmen Stationsområde ("**Lokalplanen**").
- 4.2 Danica forestår projekteringen af Ejerlejlighederne og er tillagt en række særrettigheder og -forpligtelser i denne vedtægt. Danica er berettiget til



til enhver tid værende medlemmer af Ejerforeningen skal tåle enhver gene - uden mulighed for kompensation eller andet - der måtte være forbundet med opførelsen af byggeriet på Etaperne, herunder en eventuel midlertidig hindring eller reduktion i tilkørselsforholdene til Ejerlejlighederne.

- 4.7.6 Danica er omvendt forpligtet til loyalt at reetablere ethvert forhold på Ejerforeningens område som følge af gennemførelsen af Etaperne.
- 4.8 Ejerforeningen er som følge af den etapevise færdiggørelse af Ejendommen og Sluseholmen Stationsområde forpligtet til at tåle, at Danica udfører arbejder på de Udendørs Fællesarealer såvel som på de Øvrige Fællesarealer, selv om Ejerforeningen har overtaget driften af disse, indtil Sluseholmen Stationsområde er fuldt udviklet. Danica er således berettiget til at udføre arbejder på Ejendommen, uanset at Ejerforeningen måtte have overtaget ejerskabet eller driftsansvaret for (dele af) de Udendørs Fællesarealer og/eller de Øvrige Fællesarealer, der er omfattet eller berørt af de pågældende arbejder.
- 4.9 Ejerforeningen er også pligtig at tåle, at Danica anvender dele af de Udendørs Fællesarealer til byggeaktivitet for de resterende dele af byggeriet på Ejendommen, herunder ved



- at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt
- at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.
- 5.2 Ejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen Sluseholmen Stationsområde eller tredjemand. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med disse vedtægter, gældende lovgivning, lokalplan eller tinglyste servitutter, samt i det omfang hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Ejerforeningens formål.
- 5.3 Ejerforeningen er forpligtet til at overtage ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne, når disse er anlagt, og i øvrigt når Danica træffer beslutning herom. Danica er berettiget til at forlange, at Ejerforeningen skal overtage denne forpligtelse vedrørende Fællesarealerne successivt i takt med færdiggørelsen heraf.
- 5.4 Det til enhver tid værende tidspunkt for Ejerforeningens overtagelse af ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne som ovenfor beskrevet benævnes herefter **"Driftstidspunktet"**.
- 5.5 Den på Driftstidspunkt



- 5.12 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen.

6 MEDLEMSKAB

- 6.1 De til enhver tid værende ejere af en ejerlejlighed i Ejerforeningen er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samholdende.
- 6.2 Danica er - så længe Danica ejer ejerlejligheder i Ejerforeningen - medlem af Ejerforeningen qua sit ejerskab til disse ejerlejligheder. Danica er dog først forpligtet til at bidrage til Ejerforeningens drift fra det tidspunkt, hvor der er sket aflevering af en Deletape til de individuelle købere. Danica bidrager således kun til Ejerforeningens drift for eventuelle usolgte enheder på Etaperne, jf. punkt 8.2.
- 6.3 Såfremt en ejerlejlighed ejes af en juridisk person, er den pågældende juridiske person ved dennes ledelse berettiget og forpligtet til at



Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

- 7.5 Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

8 FORDELINGSTAL

- 8.1 Fordelingstallene for Ejerlejlighederne er, for så vidt angår Beboelseslejlighederne, opgjort i henhold til tinglyste ejerlejlighedsarealer, hvorimod Parkeringslejligheden indgår med et fordelingstal svarende til 10% af det tinglyste ejerlejlighedsareal, jf. bilag 8.1.
- 8.2 I perioden fra afleveringen af Ejerlejlighederne i Etape 1 til de individuelle købere og frem til det tidspunkt, hvor Ejerlejlighederne i Etape 2 afleveres til de individuelle købere, bidrager Danica kun til Ejerforeningens drift for så vidt angår usolgte ejerlejligheder beliggende i Etape 1. For så vidt angår perioden fra afleveringen af Ejerlejlighederne i Etape 2 til de individuelle købere og frem til det tidspunkt, hvor Ejerlejlighederne i Etape 3 afleveres



- Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 - Drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne (hvor forpligtelsen hertil ikke er overdraget til medlemmerne eller tredjemand), fælles installationer og -anlæg, samt disses forsyning med el samt afledning, herunder kloakering,
 - Drift af affaldssugeanlæg,
 - Drift af elevator, service og forbrug,
 - Acontobidrag til vand- og varme,
 - Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab,
 - Eventuel vicevært og teknisk bistand,
 - Drift af intranet eller lignende,
 - Forsikringsudgifter,
 - Bidrag til Grundejerforeningen Sluseholmen Stationsområde og Sprinklerlauget Sluseholmen, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af,
 - Sprinklercentral,
 - Revisor.
- 10.4 Medlemsbidraget omfatter ikke udgifter, der er pålagt det enkelte medlem som en særudgift i henhold til punkt 12. Såfremt et medlems benyttelse af sin ejerlejlighed medfører særlige omkostninger for Ejerforeningen, skal disse meromkostninger fuldt ud afholdes af det pågældende medlem.
- 10.5 For så vidt angår de ejere, der i henhold til punkt 22 er tillagt eksklusiv brugsret til pontoner, afholder disse – som en del af deres betaling af medlemsbidraget – Ejerforeningens udgifter forbundet med leje af vandarea



- 10.14 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse respektive 20 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

11 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDESESPLIGT

- 11.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Fællesarealerne (hvor pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny ikke er overdraget til/påhviler medlemmerne eller tredjemand) stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand.
- 11.2 Pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny dele af de Udendørs Fællesarealer er overdraget til Grundejerforeningen Sluseholmen Stationsområde, jf. vedtægterne for Grundejerfore



- 11.10 For så vidt angår altaner, har Ejerforeningen pligt til at renholde, vedligeholde og forny den udvendige side af altanerne samt at forny den indvendige side af altanerne, ligesom Ejerforeningen har pligt til at foretage de nødvendige arbejder relateret til brandbeskyttelse af bolthovedet og beslaget til fastgørelse af altanen, mens det pågældende medlem med eksklusiv brugsret til altanen har ansvaret for den øvrige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af altanen, jf. punkt 23.2. De til enhver tid værende ejere af de i punkt 23.1 nævnte ejerlejligheder, er forpligtet til at give Ejerforeningen adgang til at foretage de nødvendige arbejder på altanerne, jf. punkt 48.
- 11.11 Ejerforeningen skal udbedre skader i Ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når Ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for medlemmerne.
- 11.12 Udfører Ejerforeningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan ethvert medlem for Ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at af



- 12.9 Danica leverer en web-baseret løsning med manualer/vejledninger, der beskriver, hvordan det enkelte medlem sikrer korrekt drift og vedligeholdelse af de ansvarsområder, medlemmet i henhold til vedtægterne har ansvaret for. Medlemmerne er forpligtede til at holde sig opdateret på web-portal, idet denne løbende opdateres med nye vejledninger/manualer.

13 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPILIGTEN

- 13.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter punkt 11 og 12 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

14 HUSORDEN

- 14.1 Husorden for Ejendommen fremgår af bilag 14.1. Ethvert medlem samt brugere af Ejendommen i øvrigt (herunder lejere) er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden vedtaget af generalforsamlingen. Ethvert medlem er ved udlån eller udlejning



Fjernvarme: HOFOR har ejerskabet til stikledning og hovedhane i kælderen i byggeriet på Byggefeltet, jf. "Bestemmelser for levering af fjernvarme fra HOFOR Fjernvarme P/S (2023)" afsnit 3.1.

HOFOR hhv. Ejerforeningen vil således være forpligtede til at forestå og bekoste drift, vedligeholdelse og fornyelse af de pågældende forsyningsledninger som beskrevet ovenfor.

Affaldssugeanlægget overdrages til Ejerforeningen.

- 17.3 Såfremt Danica har givet meddelelse til Ejerforeningen om, at Driftstidspunktet er indtrådt for en del af de Udendørs Fællesarealer, jf. punkt 5.3, men der på Driftstidspunktet fortsat udestår enten (færdig)anlæg af forsyningsledninger eller overdragelse heraf til de respektive forsyningsselskaber, er Danica forpligtet til at sikre, at forsyningsledningerne anlægges og overdrages som foreskrevet og samtidig sørge for at retablere forholdene på det areal, der er overdraget til Ejerforeningen.
- 17.4 Ejerforeningen



20 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER

- 20.1 Som bilag 20.1 vedlægges et kortbilag over arealer på Ejendommen, der er udlagt til eksklusive brugsretsarealer for de respektive ejere (dog undtaget depotrum, jf. punkt 24.1). De i henhold til bilag 20.1 viste ejerlejligheder har eksklusiv brugsret til de på kortbilaget skraverede arealer til tagterrasser (der udgør en del af de Øvrige Fællesarealer), beliggende i forlængelse af hver af de respektive ejerlejligheder, idet enkelte tagterrasser dog tilgås via fælles trappeareal. Brugsretten er tidsbegrænset.
- 20.2 Ejere af hver af de i bilag 20.1 nævnte ejerlejligheder, der har eksklusiv brugsret til en eller flere tagterrasser, har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, inklusiv opsatte værn eller lign i skillelinjen til de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, samt konstruktioner opført på brugsretsarealet og afløb (dog ikke tagbrønde, jf. punkt 11.7), elstik/-udtag eller lignende installationer på arealet, jf. nærmere punkt 11-12.
- 20.3 Der er forberedt installationer til etablering af udekøkken på



tidsubegrænset, dog således at den kan opsiges med samme varsel som Københavns Havn (v/By & Havn I/S) eventuelt måtte opsiges lejeforholdet, idet der er tale om en afledet ret. Ejerne af de omtalte ejerlejligheder kan således ikke opnå en bedre ret overfor Ejerforeningen, end Ejerforeningen kan opnå overfor By & Havn I/S.

- 22.2 Ejerne af ejerlejlighederne som anført i dette punkt 22.1 har pligt til at opretholde den tillagte ponton og må således ikke nedlægge/bortskaffe denne. Ejerne af hver af de i bilag 20.1 nævnte ejerlejligheder har forpligtelsen til at vedligeholde trædækket på de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, jf. nærmere punkt 11-12. Ejerforeningen har pligt til at renholde, vedligeholde og forny konstruktioner – det vil sige alt andet end selve trædækket – på de eksklusive arealer, jf. punkt 11.9.
- 22.3 Beslutninger, der indskrænker de i bilag 20.1 nævnte ejeres ret til at råde over det i henhold til bilag 20.1 anførte areal, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 32. En sådan beslutning kan endvid



24 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL DEPOTRUM

- 24.1 De i henhold til det som bilag 24.1 vedlagte kortbilag viste ejerlejligheder på Ejendommen har eksklusiv brugsret til de på kortbilaget angivne depotrum (der udgør en del af de Øvrige Fællesarealer). Brugsretten er tidsubegrænset.
- 24.2 Ejerne af hver af de i bilag 24.1 nævnte ejerlejligheder har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, jf. nærmere punkt 11-12.
- 24.3 Påtaleretten i henhold til punkt 24.1 tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1-154, 156-165, 167-175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189-222 af matr.nr. 377d Kongens Enghave, København.

25 UDLEJNING

- 25.1 Medlemmerne har ret til sædvanlig langtidsudlejning af deres ejerlejlighed uden Ejerforening



for indkaldelsen til generalforsamlingen, skal disse offentliggøres overfor medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen ved e-mail eller på foreningens intranet. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

- 27.4 Bestyrelsen og ethvert medlem af Ejerforeningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 27.5 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand og administrator i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen ved e-mail, på foreningens intranet eller på anden måde som bestyrelsen vurderer tilstrækkelig (f.eks. ved opslag i opgangen).
- 27.6 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 27.7 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle medlemmer er til stede og samtykker.

28 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

28.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte:



- 29.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator på foranledning af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel ved e-mail eller på foreningens intranet til medlemmerne.
- 29.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 29.4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

30 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING

- 30.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 30.2 Følgende har adgang til generalforsamlingen:
1. Enhver ejer af ejerlejligheder i Ejerforeningen.
 2. Myndige medlemmer af en ejers husstand, herunder samlever.
 3. En ejers ægtefælle, uanset om ægtefællen udgør en del af ejerens husstand.
 4. Myndige personer, som en ejer

LANDINSPEKTØRKONTORET

af 1884 A/S

Arealer efter

LOV OM BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRERING

[LBK nr. 797 af d. 06.08.2019]

og BBR-instruksen



Grethe Ingmanns Vej 9-45
og Sluseholmen 9,
2450 København SV

Matr.nr. 377d Kongens Enghave, København

Revision G

Indhold:

Notat
Arealfortegnelse
Etageplaner

J.nr. 2021025

HELSINGØR



Matr.nr.: 377d
Ejerlav: Kongens Enghave, København
Adresse: Grethe Ingmanns Vej 9-45 og Sluseholmen 9, 2450 København SV

Dato: 15-10-2024
J.nr.2021025

Foreløbig - arealfortegnelse - revision G Elmeholm (byggefelt P2)

Beregningen er foretaget iht. *Lov om bygnings- og boligregistrering* og den deraf udstedte *BBR-instruks*.

Revision G
(15-10-2024) Arealer for eksklusiv brugsret opdateret iht. seneste tegningsmateriale

Boliger (Grethe Ingmanns Vej)

||
||
||



BBR-oplysninger						Ejerlejlighedsopdeling			
Adresse	Beliggenhed	Anvendelse	Areal (m²)	Adgangsareal (m²)	Boligareal (m²)	Eksklusiv brugsrets areal jf. særskilt opgørelse (m²)	Ejerlejligheds- nummer	Tinglyst areal (m²)	Fordelingstal
17, st. tv.	stuen	bolig	59			26			
	1. sal	bolig	73	11	143	5	42	132	132 / 19.904
17, st. th.	stuen	bolig	77			34			
	1. sal	bolig	76	11	164	5			



BBR-oplysninger							Ejerlejlighedsopdeling		
Adresse	Beliggenhed	Anvendelse	Areal (m ²)	Adgangsareal (m ²)	Boligareal (m ²)	Eksklusiv brugsrets areal jf. særskilt opgørelse (m ²)	Ejerlejligheds- nummer	Tinglyst areal (m ²)	Fordelingstal
25, 1. tv.	1. sal	bolig	72	11	83	9	87	72	72 / 19.904
25, 1. th.	1. sal	bolig	76	11	87	9	88	76	76 / 19.904
25, 2. tv.	2. sal	bolig	72	11					



Parkeringskælder - PK (Sluseholmen)

BBR-oplysninger					Ejerlejlighedsopdeling		
Adresse	Beliggenhed	Anvendelse	Areal (m ²)	Eksklusiv brugsrets areal jf. særskilt opgørelse (m ²)	Ejerlejligheds- nummer	Tinglyst areal (m ²)	Fordelingstal
9	kælder	parkeringskælder (udenomsrum)	3.172		223	3.172	317 / 19.904
I alt (ejerlejligheder)						22.759	19.904 / 19.904

Iht. BBR-instruksen 5.1

