

ENDELIGE - 21. november 2016

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN BYHUSENE III



INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN	3
2	HJEMSTED	3
3	EJERFORENINGENS OMRÅDE	3
4	OPFØRELSE AF BYGGERIET PÅ ETAPE 3B	6
5	FORMÅL	7
6	MEDLEMSKAB	8
7	FORDELINGSTAL	10
8	HÆFTELSE	11
9	MEDLEMSBIDRAG	11
10	FÆLLESAREALER	13
11	SÆRLIGE INSTALLATIONER	14
12	MEDLEMSFORPLIGTELSE	14
13	EKSKLUSIVE RETTIGHEDER	15
14	GENERALFORSAMLING	15
15	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING	16
16	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING	17
17	STEMMERET M.V.	17
18	FORHANDLINGSPROTOKOL	18
19	BESTYRELSE	18
20	BESTYRELSENS OPGAVER	20
21	TEGNINGSREGEL	21
22	ADMINISTRATION	21
23	REGNSKABSÅR	21
24	ÅRSRAPPORT OG REVISION	21
25	UDLEJNING	22
26	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN	22
27	GRUNDEJERFORENINGENS PANT	24
28	TINGLYSNING AF SERVITUTTER	24
29	OPLØSNING	24
30	BILAG	25

VEDTÆGTER

EJERFORENINGEN BYHUSENE III

CVR-nr.: 37 79 68 08

1 Navn

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Byhusene III ("Ejerforeningen").

2 Hjemsted

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 Ejerforeningens område

3.1 Ejerforeningens område omfatter på tidspunktet for stiftelsen ejendommen matr.nr. 961b og 961c, Sundby Overdrev, København beliggende Robert Jacobsens Vej 14A, 2300 København S, ("Grundstykke D").

3.2 Grundstykke D er en del af et større byggefelt, som i henhold til bilag 3.2 er benævnt med bogstaverne A ("Grundstykke A"), B ("Grundstykke B") C ("Grundstykke C"), D (Grundstykke D), E ("Grundstykke E"), F ("Grundstykke F"), G ("Grundstykke G") og H ("Grundstykke H") - Grundstykke A, B, C, D, E, F, G og H er herefter samlet benævnt "CPH-arealet" - samt den del, som i henhold til bilag 3.2 er angivet med blå skravering ("AKB-arealet"). CPH-arealet og AKB-arealet er herefter samlet benævnt "Byggefeltet".

3.3 Byggefeltet var forud for udstykningen af de ovenfor nævnte grundstykker ejet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S ("By & Havn"), som har videresolgt CPH-arealet etapevis til Arena Holding ApS, CVR-nr. 36 89 44 90 ("Arena Holding"). Det er hensigten, at Arena Holding (gennem dertil oprettede datterselskaber/ejendomsselskaber) etapevis skal erhverve og udvikle CPH-arealet, mens AKB-arealet ejes af Boligselskabet AKB-København, Afdeling Park Kvarteret ("AKB"). Udviklingen af CPH-arealet vil ske i et endnu ikke fastlagt antal etaper, herefter samlet benævnt "Etaperne" og hver for sig generisk en "Etape".

3.4 Arena Holding har stiftet Byhusene Holding ApS, CVR-nr. 36 44 61 88, med det formål at udvikle Grundstykke D som tredje etape af projektudviklingen af CPH-

arealet ("Etape 3"). Byhusene Holding ApS har efterfølgende stiftet Byhusene 3 ApS, CVR-nr. 36 69 38 27 ("Ejendomsselskabet") og samtidig overdraget alle sine rettigheder og forpligtelser i henhold til de med køberne af Ejerlejlighederne individuelt indgåede købsaftaler til Ejendomsselskabet, således at det reelt er Ejendomsselskabet, der gennemfører udviklingen af Etape 3.

- 3.5 Grundstykke D omfatter et samlet areal på 2.823 m², hvoraf vej udgør 0 m². Grundstykke D vil - efter endt udvikling, jf. straks nedenfor - udgøre i alt 30 ejerlejligheder opført som rækkehusbyggeri ("Ejerlejlighederne"). Ejerlejlighederne er udlagt til beboelse i henhold til Københavns Kommunes lokalplan nr. 398 for Ørestad Syd med tillæg 1 ("Lokalplanen").
- 3.6 Den af Ejendomsselskabet projekterede bebyggelse på Etape 3 vil imidlertid ikke på tidspunktet for stiftelsen af Ejerforeningen være gennemført fuldt ud men forventes færdiggjort forskudt i to tempi, således at første del af Etape 3 benævnes "Etape 3A" bestående af 12 ejerlejligheder (ejerlejlighed nr. 55-66) og anden del af Etape 3 benævnes "Etape 3B" bestående af 18 ejerlejligheder (ejerlejlighed nr. 67-84)
- 3.7 Ved opdeling af Etape 3A vil der - ud over de ovenfor nævnte 12 ejerlejligheder - blive etableret en yderligere ejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 67) ("Byggeretsejerlejligheden"), hvilken ejerlejlighed ligeledes vil blive oprettet i tingbogen.
- 3.8 Ejerforeningens område omfatter således på stiftelsestidspunktet hele Grundstykke D men således, at ejerne af de på Etape 3B opførte ejerlejligheder først vil udgøre en del af medlemskredsen af Ejerforeningen, når ejerlejlighederne på Etape 3B er afleveret og ibrugtaget (evt. i form af færdigmelding eller midlertidig ibrugtagningstilladelse, hvis endelig ibrugtagningstilladelse ikke kan udstedes på dette tidspunkt, så længe ejerlejlighederne på Etape 3B kan ibrugtages til boligformål), hvilket automatisk sker fra dette tidspunkt.

Byggeriet på Etape 3 opføres således på Grundstykke D i to etaper, således at Ejerforeningen reelt etableres i to etaper.

-
- 3.9 Vedtægterne skal læses og forstås ud fra den forudsætning, at vedtægterne efter opførelsen af byggeriet på Etape 3B kommer til at omfatte de i dette byggeri opførte ejerlejligheder, uden at dette udtrykkeligt nævnes i vedtægterne. Når beteg-

- nelsen "Ejerlejlighederne" derfor anvendes i vedtægterne, skal det forstås som de til enhver tid værende ejerlejligheder omfattet af Ejerforeningen, ligesom begreber som "Udendørs Fællesarealer" og "Øvrige Fællesarealer" også omfatter sådanne arealer på Etape 3B samt det på Etape 3B opførte byggeri. Det samme gælder alle andre begreber, der naturligt vedrører fælles bestanddele på disse, der skal læses ud fra denne forudsætning, således at alle rettigheder og forpligtelser i henhold til disse vedtægter også kommer til at vedrøre Etape 3B.
- 3.10 Byggeretsejerlejligheden, der på stiftelsestidspunktet vil være ejet af Ejendoms-selskabet, vil blive placeret i en mindre bygning på terræn og skal alene anvendes til placering af de restbyggeretter, der vedrører opførelsen af Etape 3B samt det for Byggeretsejerlejligheden tillagte fordelingstal, jf. nærmere punkt 7.
- 3.11 Den til enhver tid værende ejer af Byggeretsejerlejligheden er herefter berettiget til at lade byggeriet på Etape 3B opføre ved udnyttelse af restbyggeretten, som er parkeret i Byggeretsejerlejligheden, samt lade byggeriet på Etape 3B opdele i ejerlejligheder og indgå i Ejerforeningen. De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 55-66 er følgelig forpligtet til at respektere, at den til enhver tid værende ejer af Byggeretsejerlejligheden er tillagt denne ret.
- 3.12 Når opførelsen af byggeriet på Etape 3B er gennemført, tinglyses en allonge til den oprindelige ejerlejlighedsopdeling, hvorved Byggeretsejerlejligheden bliver registreret med sit endelige areal i det samlede byggeri. Byggeretsejerlejligheden er på samme måde som ejerlejlighed nr. 55-66 udlagt til beboelse i henhold til Lokalplanen.
- 3.13 Ejerne af Ejerlejlighederne er forpligtede til at sikre, at eventuelle panthavere, der ønsker deres pant tinglyst i Ejerlejlighederne, forhåndsrelakserer ejerlejlighed nr. 67-84 i deres endelige form på Etape 3B.
- 3.14 Grundstykke D vil derudover bestå af fælles udendørs arealer ("Udendørs Fællesarealer"). Af bilag 3.14 fremgår med skravering Udendørs Fællesarealer (placeringen heraf er både på Etape 3A og Etape 3B), hvilket dækker alle udendørs fællesarealer på Grundstykke D udenfor de på Grundstykke D opførte bygninger. Alle øvrige fællesarealer på Grundstykke D (det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og Udendørs Fællesarealer) benævnes "Øvrige Fællesarealer".

- 3.15 Ejerforeningen bevarer ejerskabet til Udendørs Fællesarealer, dog således at enhver drift, vedligeholdelse og fornyelse heraf overdrages til den for CPH-arealet stiftede grundejerforening, Grundejerforeningen Parkkvarteret ("Grundejerforeningen"), som Ejerforeningen er pligtigt medlem af - dog undtaget de arealer, hvortil enkelte medlemmer af Ejerforeningen er tillagt eksklusiv brugsret. Som bilag 3.15A vedlægges et kortbilag med angivelse af de arealer på Grundstykke D, hvor Grundejerforeningen overtager forpligtelsen til at drive, vedligeholde og forny. Som bilag 3.15B vedlægges et grænsefladenotat ("Grænsefladenotatet") med angivelse af, i hvilket omfang ejerne af Ejerlejlighederne henholdsvis Ejerforeningen eller Grundejerforeningen har forpligtelsen til at vedligeholde de nævnte arealer. Grundejerforeningen har pligt til at overtage driften af Udendørs Fællesarealer, når Grundstykke D er udviklet, Ejerforeningen er stiftet, Ejerlejlighederne er ibrugtaget, og de Udendørs Fællesarealer er afleveret til Ejerforeningen. Der henvises til de på Grundstykke D tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen herom.

4 Opførelse af byggeriet på Etape 3B

- 4.1 Medlemmerne af Ejerforeningen er forpligtede til at medvirke positivt til i enhver henseende, at byggeriet på Etape 3B kan opføres, og at der sker inddragelse af fællesarealer i forbindelse med opførelsen af byggeriet, herunder at de tegningsberettigede er både berettigede og forpligtede til at underskrive/tiltræde ethvert dokument, der måtte være nødvendigt til gennemførelsen heraf.
- 4.2 Ejerforeningen tillægger således Ejendomsselskabet ret til at foretage alle nødvendige arbejder på Ejerforeningens ejendom i enhver henseende med henblik på opførelsen af byggeriet på Ejerforeningens ejendom, og Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at respektere ethvert arbejde forbundet hermed.
- 4.3 Ejendomsselskabet har herunder ret til at foretage følgende arbejder på Ejerforeningens ejendom mod afholdelse af udgifterne forbundet dermed:
- 4.3.1 At foretage byggemodning.
- ~~4.3.2 At foranledige, at terræn-, anlægs- og belægningsarbejder udføres, herunder også etablering af tilkørsels-/vejforhold både midlertidigt og permanent.~~

- 4.3.3 At inddrage Ejerforeningens arealer til brug for byggeplads til gennemførelsen af byggeriet, herunder kørsel med tung trafik og opmagasinering af materiel til brug for byggeriet.
- 4.3.4 At foretage ethvert andet arbejde på Ejerforeningens ejendom, som Ejendomsselskabet finder nødvendigt i forhold til gennemførelsen af byggeriet på Etape 3B.
- 4.4 Medlemmerne af Ejerforeningen skal positivt medvirke til, at Ejendomsselskabet kan gennemføre de nævnte arbejder med byggeriet og skal medvirke til at stille de arealer til rådighed, Ejendomsselskabet forlanger. Medlemmerne af Ejerforeningen skal tåle enhver gene - uden mulighed for kompensation eller andet - der måtte være forbundet med opførelsen af byggeriet på Etape 3B og færdiggørelsen af Etape 3B i øvrigt, herunder en eventuel midlertidig hindring eller reduktion i tilkørselsforholdene til Ejerlejlighederne.
- 4.5 Ejendomsselskabet er omvendt forpligtet til at retablere ethvert forhold på Ejerforeningens ejendom som følge af gennemførelsen af byggeriet.

5 Formål

5.1 Ejerforeningens formål er

at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen og vedligeholdelsen af Øvrige Fællesarealer, for så vidt pligten hertil påhviler Ejerforeningen som et fælles anliggende,

at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen vedrørende Grundejerforeningens administration, vedligeholdelse og fornyelse af Udendørs Fællesarealer,

at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd,

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 Øvrige Fællesarealer.
- 5.3 Bestyrelsen (ved den i henhold til købsaftalerne valgte byggetekniske sagkyndige, jf. punkt 19.3) foretager mangelgennemgang sammen med Ejendomsselskabet af både Øvrige Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer (både for så vidt angår Etape 3A og Etape 3B), selv om pligten til at drive, vedligeholde og forny Udendørs Fællesarealer overdrages til Grundejerforeningen samtidig hermed, idet Ejerforeningen fortsat er ejer af Udendørs Fællesarealer. Ejerforeningen overtager derefter forpligtelsen, og Ejendomsselskabet er frigjort for sine forpligtelser, herunder for pligten til at betale omkostninger forbundet med driften.
- 5.4 Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd.
- 5.5 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.
- 5.6 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre ejerforeninger indenfor Byggefeltet om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen. Ejerforeningen skal dog have godkendelse til at indgå sådanne aftaler af Ejendomsselskabet, indtil Øvrige Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer fuldt ud er overdraget til Ejerforeningen.
- 6 Medlemskab**
- 6.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder på Grundstykke D 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 samhørende.
-
- 6.2 Ejerne af de på Etape 3B opførte ejerlejligheder er dog først berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, når ejerlejlighederne på Etape 3B er afleveret og ibrugtaget (evt. i form af færdigmelding eller midlertidig ibrugtag-

ningstilladelse, hvis endelig ibrugtagningstilladelse ikke kan udstedes på dette tidspunkt, så længe ejerlejlighederne på Etape 3B kan ibrugtages til boligformål), hvilket medlemskab sker automatisk på dette tidspunkt.

- 6.3 Ejendomsselskabet er berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen, så længe Ejendomsselskabet ejer lejligheder på Grundstykke D.
- 6.4 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang Ejerlejlighederne er udlejet til tredjemand.

Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Ejerforeningens medlemmer sker via e-mail eller via et eventuelt intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i listen.

Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse eller såfremt meddelelsen er publiceret på Ejerforeningens eventuelle intranet. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

- 6.5 Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 6.6 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejerlejligheden. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere ejer og den nye ejer, er Ejerforeningen uvedkommende.

6.7 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andele af Ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.

6.8 Forpligtelsen til at anmelde ejerskifte til Ejerforeningen senest 14 dage før fraflytning påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, adresse og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

7 Fordelingstal

7.1 Ejerforeningen omfatter 13 selvstændige medlemmer (ejerlejlighed nr. 55-66 samt Byggeretsejerlejligheden) før færdiggørelsen af Etape 3B og 30 selvstændige medlemmer (ejerlejlighed nr. 55-84) efter færdiggørelsen af Etape 3B.

7.2 Fordelingstallet for Ejerlejlighederne svarer til de enkelte ejerlejligheders opmålte ejerlejlighedsareal divideret med det totale opmålte ejerlejlighedsareal for Ejerlejlighederne svarende til følgende formel: $[\text{sum areal ejerlejlighed}]/[\text{sum areal ejerlejlighed 55-84}]$.

Eftersom byggeriet på Etape 3B ikke er opført ved stiftelsen af Ejerforeningen, medfører det, at det endelige fordelingstal for ejerlejlighed nr. 67-84 først kan opgøres på det tidspunkt, hvor byggeriet på Etape 3B er opført og opdelt i ejerlejligheder.

7.3 Frem til dette tidspunkt udgør fordelingstallet for Byggeretsejerlejligheden det projekterede ejerlejlighedsareal for byggeriet på Etape 3B divideret med det totale ejerlejlighedsareal for byggeriet på Etape 3 svarende til følgende formel: $[\text{sum areal ejerlejlighed nr. 67-84}]/[\text{sum areal ejerlejlighed nr. 55-84}]$.

Som [bilag 7.3](#) vedlægges en oversigt over de forventede fordelingstal i henhold til [punkt 7.2](#) [7.3](#).

7.4 I perioden frem til det tidspunkt, hvor Ejerlejlighederne er registreret med sit endelige opmålte areal, når byggeriet på Etape 3 er færdigopført, bidrager ejeren af

Byggeretsejerlejligheden ikke til Ejerforeningens drift m.v. og er således alene passivt medlem af Ejerforeningen, i hvilken periode der derfor gælder et administrativt fordelingstal for medlemmerne af Ejerforeningen. Som bilag 7.3 vedlægges en oversigt over de administrative fordelingstal i henhold til dette punkt, som skal gælde frem til det tidspunkt, hvor Byggeretsejerlejligheden er registreret med sit endelige opmålte areal.

- 7.5 Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder.
- 7.6 Så længe Ejendomsselskabet ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden Ejendomsselskabets samtykke ske ændringer i fordelingstallene eller ændringer i vedtægterne.

8 Hæftelse

- 8.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne principalt pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer.
- 8.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd. Såfremt Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret eller Grundejerforeningen Ørestad City Syd gør krav gældende mod et eller flere medlemmer af Ejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, jf. punkt 27, hæfter de resterende medlemmer af Ejerforeningen solidarisk for dette krav.
- 8.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 26.

9 Medlemsbidrag

- ~~9.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et månedligt a-conto beløb forud til dækning af fællesudgifter til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS.~~

- 9.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (i) Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 - (ii) Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Øvrige Fællesarealer samt disses forsyning med el samt afledning, herunder kloakering,
 - (iii) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
 - (iv) Forsikringsudgifter,
 - (v) Bidrag til Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af,
 - (vi) Udgifter til revisor.
- 9.3 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 9.4 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Ejerforeningens konto, jf. punkt 9.1.
- 9.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Så længe Ejendomsselskabet fortsat er ejer af en eller flere af Ejerlejlighederne, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster på budgettet uden Ejendomsselskabets samtykke.
- 9.6 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver. Dette kan dog ikke besluttes uden Ejendomsselskabets samtykke, så længe Ejendomsselskabet fortsat er ejer af en eller flere af Ejerlejlighederne.
-
- 9.7 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 7.

- 9.8 Medlemsbidraget forfalder til betaling hver den 1. i måneden. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen. Størrelsen af dette gebyr fastsættes på den ordinære generalforsamling. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- 9.9 Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.
- 9.10 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales - henholdsvis opkræves - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 9.11 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 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.

10 Fællesarealer

- 10.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Øvrige Fællesarealer stedse fremtræder i god renholdt og vedligeholdet stand.
- 10.2 Pligten til at vedligeholde, renholde og forny Udendørs Fællesarealer er samtidig med Ejerforeningens overtagelse af Udendørs Fællesarealer overdraget til Grundejerforeningen.
- 10.3 Ethvert medlem er pligtigt at give de af Ejerforeningen og/eller Grundejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen/Grundejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse.
- ~~10.4 Ejerforeningen er, som følge af den etapevise opførelse på CPH-arealet, forpligtet til at tåle, at der udføres arbejder på CPH-arealet eller Grundstykke D, indtil byggeriet af CPH-arealet er gennemført. Arena Holding eller den, til hvem Arena Holding har overdraget sine rettigheder og forpligtelser vedrørende en Etape er såle-~~

des berettiget til at udføre arbejder på Grundstykke D, uanset at Ejerforeningen måtte have overtaget fællesarealer, der er omfattet eller berørt af de pågældende arbejder.

- 10.5 Ejerforeningen er også pligtig at tåle, at Arena Holding, eller den, til hvem Arena Holding har overdraget sine rettigheder og forpligtelser vedrørende en Etape, anvender dele af CPH-arealet eller Grundstykke D som byggeplads i forbindelse med gennemførelsen af det resterende byggeri på CPH-arealet.

11 Særlige installationer

- 11.1 Medlemmerne skal tåle, at der over Udendørs Fællesarealer i forbindelse med udførelsen af Etaperne etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, vand-, el-, fjernvarme, telefonledninger samt antennesignal eller antennefiber, herunder at der tinglyses servitutter til sikring af sådanne ledninger på Grundstykke D og Ejerlejlighederne. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af forsyningsledningerne.
- 11.2 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning m.v. af anlæggene.
- 11.3 Ligeledes kan medlemmerne ikke stille sig hindrende i vejen for mindre udvidelser af eksisterende anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmerne.

12 Medlemsforpligtelser

- 12.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
-
- ~~12.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde ejerlejligheder tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand samt i øvrigt at overholde medlemmets forpligtelser til at vedligeholde og forny fællesbestanddele i henhold til Grænsefladenotatet.~~

- 12.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Ejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

13 Eksklusive rettigheder

- 13.1 Ejere af Ejerlejlighederne har eksklusiv brugsret til de i bilag 13.1 nærmere angivne arealer på terræn på Grundstykke D beliggende i umiddelbar tilknytning til de pågældende ejerlejligheder. Hver af ejerne har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, jf. Grænsefladenotatet.
- 13.2 Beslutninger, der indskrænker de enkelte ejerlejlighedsejeres ret til at råde over fællesareal, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 17.4. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, der måtte råde over fællesareal og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige de pågældende ejerlejlighedsejere. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for den enkelte ejerlejlighedsejer. Beslutningen skal meddeles ejerlejlighedsejeren med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

14 Generalforsamling

- 14.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 14.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 14.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved e-mail eller via eventuelt intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

- 14.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. april. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 5 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.
- 14.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 14.3.

15 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

- 15.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent.
 3. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Ejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
 5. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
 6. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.
-

16 Generalforsamlingens afvikling

- 16.1 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.
- 16.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.
- 16.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

17 Stemmeret m.v.

- 17.1 Hvert medlem har én stemme pr. lejlighed. Ejer en eller flere lejligheder i Ejerforeningen, har den pågældende ejer én stemme pr. lejlighed. Der stemmes dermed på baggrund af antal og ikke på baggrund af fordelingstal.
- 17.2 Så længe Ejendomsselskabet ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden Ejendomsselskabets samtykke ske ændring i stemmevægten.
- 17.3 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter antal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 17.4 Til vedtagelse af beslutning
- (i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Ejerforeningen, eller
 - (ii) om vedtægtsændringer

kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).

- 17.5 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 17.6 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, så længe Ejendomsselskabet ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, gyldigt vedtages, uden forud indhentet skriftligt samtykke fra Ejendomsselskabet.
- 17.7 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

18 Forhandlingsprotokol

- 18.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 18.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Ejerforeningens medlemmer.

19 Bestyrelse

- 19.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted.
- 19.2 Indtil Ejerforeningen har sammensat en bestyrelse på en ekstraordinær generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne på Etape 3 er opført og ibrugtaget, fungerer bestyrelsen med to af Ejendomsselskabet udpegede bestyrelsesmedlemmer.
- 19.3 Uanset ovenstående, er køberne af Ejerlejlighederne berettiget til at vælge en repræsentant, der på vegne af Ejerforeningen skal deltage i afleveringen af de individuelle boliger og fællesarealerne i Ejerforeningen. Ejendomsselskabet har som medlem af Ejerforeningen og/eller som bestyrelsesmedlem således ingen beslutningskompetence i denne forbindelse.

- 19.4 Første gang, der afholdes bestyrelsesvalg, sker på en ekstraordinær generalforsamling umiddelbart efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, hvor der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer, som skal fungere frem til næste ordinære generalforsamling, hvor der igen afholdes bestyrelsesvalg efter reglerne i punkt 19.5.
- 19.5 På den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, vælges 1 af medlemmerne for en et-årig periode og 2 af medlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 1 af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende 2 medlemmer er på valg det næste år.
- 19.6 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.
- 19.7 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 19.8 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 19.9 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand umiddelbart efter bestyrelsesvalget.
- 19.10 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 19.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- ~~19.12 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes længerevarende fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.~~

- 19.13 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 19.14 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 19.15 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 19.16 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

20 Bestyrelsens opgaver

- 20.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.
- 20.2 Ejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd. Bestyrelsen repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningens, Gårdlauget Parkkvarterets og Grundejerforeningen Ørestad City Syds generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd.
- 20.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 20.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
-
- 20.5 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.

- 20.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af Øvrige Fællesarealer.
- 20.7 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 22.

21 Tegningsregel

- 21.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller i formandens længerevarende fravær af næstformanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

22 Administration

- 22.1 Ejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Ejerforeningens drift - enten helt eller delvis - i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 22.2 Indtil Ejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne på Etape 3 er opført og ibrugtaget, vælger Ejendomsselskabet en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges.

23 Regnskabsår

- 23.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse - 31. december 2017.

24 Årsrapport og revision

- 24.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
-
- 24.2 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

- 24.3 Indtil Ejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne på Etape 3 er opført og ibrugtaget, revideres Ejerforeningens regnskab af en af Ejendomsselskabet udpeget revisor.
- 24.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 24.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 24.6 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal den statsautoriserede revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 24.7 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

25 Udlejning

- 25.1 Ejerne af Ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger.

26 Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

- 26.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Grundstykke D og Ejerlejlighederne.
- 26.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen Byhusene III ved dens bestyrelse. Grundejerforeningen Parkkvarteret er endvidere tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 27.2. ~~Byhusene 3 ApS er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 7.3, 9.5, 9.6, 17.2 og 17.6.~~ Endelig er Arena Holding ApS eller den, til hvem Arena Holding ApS har overdraget sine rettigheder og forpligtelser vedrørende en Etape tillagt påtaleret for så vidt angår punkt 10.4 og 10.5.

- 26.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende med 3. prioritet på Ejerlejlighederne, for et beløb stort kr. 20.000 pr. ejerlejlighed. Ejerforeningens vedtægter tinglyst pantstiftende respekterer således (i) Grundejerforeningen Ørestad Syd's vedtægter lyst pantstiftende på 1. prioritet, og (ii) Gårdlaugets Parkkvarterets vedtægter lyst pantstiftende på 2. prioritet. Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2017, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

- 26.4 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.
- 26.5 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Grundstykke D og Ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejerlejlighedernes blade i tingbogen. Desuden respekterer vedtægterne servitutter, som bliver tinglyst på Grundstykke D og Ejerlejlighederne i forbindelse med udstykning af Grundstykke D fra Byggefeltet og opdelingen af byggeriet på Grundstykke D i ejerlejligheder.
- 26.6 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Ejendomsselskabet.

27 Grundejerforeningens pant

- 27.1 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen, herunder Ejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen sekundær panteret/underpant på alle bidragspligtige ejendomme indenfor Grundejerforeningens område, herunder på Grundstykke D og Ejerlejlighederne, indenfor det pant, de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne etablerer til fordel for Ejerforeningen ved den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen, jf. punkt 26, for et beløb stort kr. 5.000. Det pantstiftende beløb reguleres årligt i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, første gang 1. januar 2017, efter følgende formel:

$$\frac{\text{Nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

- 27.2 Vedtægternes pkt. 27.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

28 Tinglysning af servitutter

- 28.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de deklARATIONER, som fremgår af punkt 19 til den købsaftale, som de første ejerlejlighedskøbere på Grundstykke har købt deres ejerlejlighed på baggrund af, samt offentlige vilkårsdeklARATIONER, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne. Bestyrelsen - og Ejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklARATIONER.

29 Opløsning

- 29.1 Ejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller ~~halvdelen af Ejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 17.4, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen, Grundejerforeningen Ørestad City Syd og Gårdlauget Parkkvarteret.~~

30 Bilag

Bilag 3.2:	Kort over Byggefeltet
Bilag 3.14:	Kort, hvor Udendørs Fællesarealer fremgår
Bilag 3.15A:	Kort, hvor arealer, Grundejerforeningen skal drive, fremgår
Bilag 3.15B:	Grænsefladenotat
Bilag 7.3:	Oversigt over endeligt såvel som forventet fordelingstal for Ejerlejlighederne
Bilag 13.1:	Oversigtskort over eksklusiv brugsret til arealer på terræn på Grundstykke D

- 0 -

Vedtaget på den stiftende generalforsamling den 21. november 2016.

Som dirigent:


Synne Zakarias



= Udendørs fællesarealer

Ridset er i overensstemmelse med tilhørende GML-fil

Bilag 3.14 til Vedtægter for Ejerforeningen Byhusene III

Matr.nr. 961g og 961h Sundby Overdrev

Jr.nr.: 2014-0061 Målforshold: 1:800 (A3) Dato: 11.12.2016

Init.: MMM Fil: 2014-0061-Bilag3.14-Vedtægter-ByhuseneIII.dgn


Mads Møller Madsen
Landinspektør

CK-Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød
Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk



 = Udendørs fællesarealer, hvor drift mv. er overdraget til Grundejerforeningen Parkkvarteret

Ridset er i overensstemmelse med tilhørende GML-fil

Bilag 3.15A til Vedtægter for Ejerforeningen Byhusene III		
Matr.nr. 961b og 961d Sundby Overdrev		
Jr.nr.: 2014-0061	Målforhold: 1:800 (A3)	Dato: 11.12.2016
Init.: MMM	Fil: 2014-0061-Bilag3.15A-Vedtægter-ByhuseneIII.dgn	
Mads Møller Madsen Landinspektør	 CK-Landinspektørerne Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk	

November 2015

Gårdlauget Parkkvarteret

Bilag til vedtægter for Ejerforeningen Byhusene 3 - Grænsefladenotat.

Opdeling af Parkkvarteret er som vist på Principiel udstykningsplan af d. 4. november 2014 fra CK-Landinspektørerne. De selvstændige ejerforeninger er som opliste nedenfor.

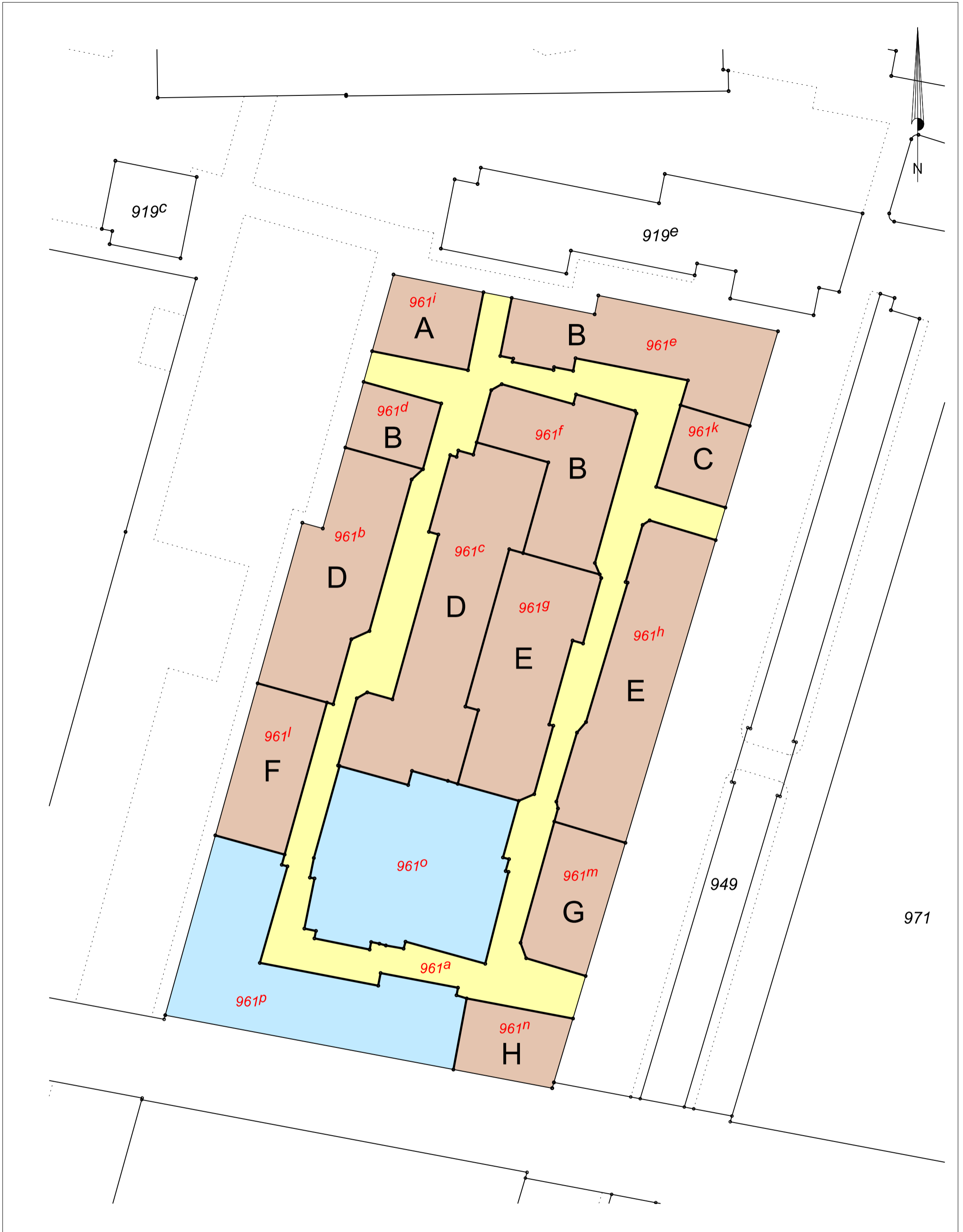
1. E/F Tårnhusene 1, matrikel nr. 961i
2. E/F Tårnhusene 3, matrikel nr. 961k
3. E/F Byhusene 1, matrikel nr. 961d, e og f
4. E/F Byhusene 2, matrikel nr. 961 g og h
5. E/F Byhusene 3, matrikel nr. 961 b og c
6. Boligblokke (2 stk.) mod Robert Jacobsens Vej
7. E/F Tårnhusene 2, matrikel nr. 961m
8. Boligblokke (2 stk.) mod Richard Mortensens Vej

De 8 selvstændige ejerforeninger drifter og vedligeholder hver deres del med hver deres selvstændige driftsregnskab uden om Gårdlauget og grundejerforeningen.

Dette notat redegør nærmere for grænsefladerne dels imellem de 8 ejerforeninger, grundejerforeninger samt gårdlauget.

Pos nr.	Område:		Drift og vedligeholdes af:
1	Det enkelte rækkehus: Tag og tagnedløb, facader, vinduer og døre i facader, værn, brædder på tagterrasser, belægninger ved depoter og indgangspartier, depoter, haveanlæg i privat have, herunder planter i "skel" mod naboer og offentlige områder samt alt indvendigt i den enkelte bolig.		Ejerforeningen Byhusene 3
2	Belægninger og skiltning på fælles lege-opholdsvej, som er angivet ved stiplede linjer på Principiel udstykningsplan.		Gårdlauget
3	Belægninger på interne stier mellem rækkehusene samt på pladسدannelse syd for sydligste rækkehus ud mod Robert Jacobsens Vej.		Gårdlauget
4	Belægninger på pladسدannelse mod nordøst		Gårdlauget
5	Lys langs fælles lege-opholdsvej, som er angivet på Principiel udstykningsplan		Gårdlauget
6	Lys på interne stier mellem rækkehusene samt på pladسدannelse syd for sydligste rækkehus ud mod Robert Jacobsens Vej.		Gårdlauget
7	Lys på pladسدannelse mod nordøst		Gårdlauget
8	Afvandingsanlæg i og langs fælles lege-opholdsvej, som angivet på Principiel udstykningsplan		Gårdlauget
9	Afvandingsanlæg i forbindelse med interne stier mellem rækkehusene.		Gårdlauget
10	Træer og anden beplantning langs fælles lege-opholdsvej som angivet på Principiel udstykningsplan		Gårdlauget
11	Træer på interne stier mellem rækkehusene samt på pladسدannelse syd for sydligste rækkehus ud mod Robert Jacobsens Vej.		Gårdlauget
12	Træer og anden beplantning på pladسدannelse mod nordøst		Gårdlauget
13	Inventar i fælles pladسدannelser.		Gårdlauget

14	Indkaststationer for mobilsug i pladsdannelse mod nordøst og syd for sydligste rækkehus ud mod Robert Jacobsens Vej.		Grundejerforeningen
15	I tårne, underforening 2, 3 og 6 samt boligblokke, underforening 5 og 7 driftes affaldshåndtering i bygningerne hver for sig.		Grundejerforeningen
16	Sugestation for mobilsug i Parkplads ved Richard Mortensens Vej		Grundejerforeningen
17	Station for kildesorteret affald i pladsdannelse mod nordøst		Grundejerforeningen
18	Station for kildesorteret affald syd for sydligste rækkehus ud mod Robert Jacobsens Vej.		Grundejerforeningen
19	Cykelparkering ved Tårn i underforening 2, 3 og 6 samt ved boligblokke, underforening 5 og 7 driftes hver for sig		E/F Tårnhusene 1-3
20	Fælleslokale i etagebolig		Grundejerforeningen
21	Vandforsyning 84 rækkehuse		E/F Byhusene 1-3
22	Intern skiltning i terræn		Gårdlauget



- CPH Arealet
- Område der erhverves af Boligselskabet AKB s.m.b.a.
- Privat fællesvej, udstykket som selvstændig ejendom

Ridset er i overensstemmelse med tilhørende GML-fil

<i>Bilag 3.2 til Vedtægter for Ejerforeningen Byhusene III</i>		
<i>Matr.nr. 961g og 961h Sundby Overdrev</i>		
<i>Jr.nr.: 2014-0061</i>	<i>Målforhold: 1:800 (A3)</i>	<i>Dato: 10.12.2016</i>
<i>Init.: MMM</i>	<i>Fil: 2014-0061-Bilag3.2-Vedtægter-ByhuseneIII.dgn</i>	
<small>Mads Møller Madsen Landinspektør</small>	<small>CK-Landinspektørerne Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk</small>	

**Fortegnelse over ejerlejlighedsarealer og fordelingstal
Bilag 7.3 til Vedtægter for ejerforeningen Byhusene III**

J.nr.: 2014-0061

Dato: 10. dec. 2016

Projekt: Parkkvarteret, Byhusene, etape III**Ejendom:** Matr.nr. 961b og 961c Sundby Overdrev, København

Bebyggelsen på matr.nr. 961b og 961c opføres i 2 etaper, benævnt etape 3A og etape 3B. Ved opdeling af etape 3A i ejerlejlighed nr. 52-66 opdeles samtidig nr. 67, som ved efterfølgende tinglysning af påtegning på ejerlejlighedsopdelingen vil blive udvidet og videreopdelt i ejerlejlighed nr. 67-84. Ved opdeling af etape 3A tillægges ejerlejlighed nr. 67 fordelingstal svarende til de fremtidige ejerlejligheder nr. 67-84, således at dette fordelingstal blot fordeles på ejerlejlighed nr. 67-84 ved tinglysning af påtegning om videreopdeling. Der sker således ingen ændringer i de tinglyste fordelingstal for ejerlejlighed nr. 52-66.

For ejerlejlighed nr. 52-66 fastlægges midlertidigt administrativt fordelingstal som angivet i skemaet herunder. Der henvises til vedtægter for ejerforeningen for nærmere beskrivelse af anvendelsen heraf. Det administrative fordelingstal udgår ved tinglysning af påtegning på ejerlejlighedsopdeling.

Ejerlejlighedsopdeling, etape 3A (ejerlejlighed nr. 55-66 og nr. 67)								
Ejerlejlighedsnummer og adresse				Tinglyste ejerlejlighedsarealer (m ²) og fordelingstal				Midlertidigt adm. fordelingstal for etape 3A
Ejl.nr.	Bygning	Grundstykke	Adresse	Rækkehus	Skur	Ejerlejlighedsareal	Tinglyst fordelingstal	
55	7	D	Robert Jacobsens Vej 14A	115	3	118	118/3410	118/1338
56	7	D	Robert Jacobsens Vej 14B	106	3	109	109/3410	109/1338
57	7	D	Robert Jacobsens Vej 14C	106	3	109	109/3410	109/1338
58	7	D	Robert Jacobsens Vej 14D	108	3	111	111/3410	111/1338
59	7	D	Robert Jacobsens Vej 14E	108	3	111	111/3410	111/1338
60	7	D	Robert Jacobsens Vej 14F	109	3	112	112/3410	112/1338
61	7	D	Robert Jacobsens Vej 14G	102	3	105	105/3410	105/1338
62	7	D	Robert Jacobsens Vej 14H	110	3	113	113/3410	113/1338
63	11	D	Robert Jacobsens Vej 14N	114	3	117	117/3410	117/1338
64	11	D	Robert Jacobsens Vej 14M	105	3	108	108/3410	108/1338
65	11	D	Robert Jacobsens Vej 14L	105	3	108	108/3410	108/1338
66	11	D	Robert Jacobsens Vej 14K	114	3	117	117/3410	117/1338
67	15	D	Robert Jacobsens Vej 12Z	2018	0	2018	2072/3410	0/1338
Sum				3320	36	3356	3410/3410	1338/1338

Ejerlejlighedsopdeling, etape 3A og 3B (ejerlejlighed nr. 55-84)								
Ejerlejlighedsnummer og adresse				Tinglyste ejerlejlighedsarealer (m ²) og fordelingstal				Midlertidigt adm. fordelingstal
Ejl.nr.	Bygning	Grundstykke	Adresse	Rækkehus	Skur	Ejerlejlighedsareal	Tinglyst fordelingstal	For etape 3A
55	7	D	Robert Jacobsens Vej 14A		3	118	118/3410	Udgår
56	7	D	Robert Jacobsens Vej 14B		3	109	109/3410	Udgår
57	7	D	Robert Jacobsens Vej 14C		3	109	109/3410	Udgår
58	7	D	Robert Jacobsens Vej 14D		3	111	111/3410	Udgår
59	7	D	Robert Jacobsens Vej 14E		3	111	111/3410	Udgår
60	7	D	Robert Jacobsens Vej 14F		3	112	112/3410	Udgår
61	7	D	Robert Jacobsens Vej 14G		3	105	105/3410	Udgår
62	7	D	Robert Jacobsens Vej 14H		3	113	113/3410	Udgår
63	11	D	Robert Jacobsens Vej 14N		3	117	117/3410	Udgår
64	11	D	Robert Jacobsens Vej 14M		3	108	108/3410	Udgår
65	11	D	Robert Jacobsens Vej 14L		3	108	108/3410	Udgår
66	11	D	Robert Jacobsens Vej 14K		3	117	117/3410	Udgår
67	15	D	Robert Jacobsens Vej 12Z		3	118	118/3410	Udgår
68	15	D	Robert Jacobsens Vej 12Y		3	111	111/3410	Udgår
69	15	D	Robert Jacobsens Vej 12X		3	111	111/3410	Udgår
70	15	D	Robert Jacobsens Vej 12W		3	108	108/3410	Udgår
71	15	D	Robert Jacobsens Vej 12V		3	108	108/3410	Udgår
72	15	D	Robert Jacobsens Vej 12U		3	117	117/3410	Udgår
73	12	D	Robert Jacobsens Vej 12T		3	118	118/3410	Udgår
74	12	D	Robert Jacobsens Vej 12S		3	111	111/3410	Udgår
75	12	D	Robert Jacobsens Vej 12R		3	111	111/3410	Udgår
76	12	D	Robert Jacobsens Vej 12P		3	118	118/3410	Udgår
77	8	D	Robert Jacobsens Vej 12N		3	117	117/3410	Udgår
78	8	D	Robert Jacobsens Vej 12M		3	108	108/3410	Udgår
79	8	D	Robert Jacobsens Vej 12L		3	136	136/3410	Udgår
80	8	D	Robert Jacobsens Vej 12K		3	139	139/3410	Udgår
81	8	D	Robert Jacobsens Vej 12D		3	111	111/3410	Udgår
82	8	D	Robert Jacobsens Vej 12C		3	112	112/3410	Udgår
83	8	D	Robert Jacobsens Vej 12B		3	105	105/3410	Udgår
84	8	D	Robert Jacobsens Vej 12A		3	113	113/3410	Udgår
Sum				3320	90	3410	3410/3410	

Alle arealer er angivet i hele m².



Mads Møller Madsen
Landinspektør



Ridset er i overensstemmelse med tilhørende GML-fil

Bilag 13.1 til Vedtægter for Ejerforeningen Byhusene III		
Matr.nr. 961b og 961c Sundby Overdrev		
Jr.nr.: 2014-0061	Målforhold: 1:800 (A3)	Dato: 11.12.2016
Init.: MMM	Fil: 2014-0061-Bilag13.1-Vedtægter-ByhuseneIII.dgn	
Mads Møller Madsen Landinspektør	CK-Landinspektørerne Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk	