

Vedtægter for

Ejerforeningen Ved Volden

§ 1 Navn, hjemsted og værneting

1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Ved Volden" (herefter "Ejerforeningen").

1.2 Ejerforeningens hjemsted er den til enhver tid værende administrators forretningsadresse.

1.3 Værneting for alle tvistigheder mellem foreningen og dens medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes om forhold vedrørende ejendommen eller foreningen er Københavns Byret. Værneting for alle søgsmål mod foreningen fra andre end dennes medlemmer er foreningens hjemsted, jf. § 1.2.

§ 2 Formål

2.1 Ejerforeningens formål er at administrere alle fællesanliggender i ejendommen matr.nr. 534 Christianshavns Kvarter, København samt at repræsentere medlemmerne og varetage deres forpligtelser og rettigheder.

2.2 Ejerforeningen er således berettiget og forpligtet til, og i overensstemmelse med nærværende vedtægter, at opkræve fællesbidrag og betale fællesudgifter og bidrag samt tegne forsikringer og sørge for drift af ejendommens fælles bestanddele, herunder sørge for fornøden renholdelse, renovation, vedligeholdelse og fornyelse.

§ 3 Medlemmer

3.1 Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen er pligtige medlemmer af ejerforeningen. Medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemsskabet af ejerforeningen og ejendomsretten til ejerlejligheden skal stedse være sammenhørende.

3.2 En ny ejer kan først udøve stemmeretten, når ejerforeningen skriftligt har modtaget underretning om ejerskiftet.

3.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden og den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige eventuelle forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

3.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers

rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid. Dette gælder også vedrørende efterbetaling/tilgodehavende i henhold til lovligt udarbejdet varmeregnskab eller vandregnskab.

3.5 For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne subsidært, personligt og solidarisk, men i det indbyrdes forhold prorata i forhold til deres fordelingstal.

§ 4 Fordelingstal

4.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet et fordelingstal, der i henhold til lov om ejerlejligheder er fastlagt som en brøkdel

4.2 På grundlag af disse fordelingstal beregnes de enkelte ejerlejligheders forholdsmæssige andel i foreningens fælles rettigheder og forpligtelser.

4.3 De fastsatte fordelingstal kan kun ændres ved samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

4.4 Såfremt myndighederne tillader sammenlægning af to eller flere lejligheder til én lejlighed kan dette dog ske, uden samtykke fra foreningens medlemmer, såfremt summen af disses samlede fordelingstal ikke ændres.

4.5 Ved oprettelse af nye ejerlejligheder kan ændring af fordelingstal endvidere vedtages med samme majoritet som til beslutning om oprettelsen af de nye lejligheder, såfremt beslutningen efter sin art og sit formål ligger inden for foreningens kompetence, og justeringen af fordelingstal ikke går ud over, hvad der er nødvendigt som følge af oprettelsen af den eller de nye lejligheder, og under forudsætning af, at forholdet imellem de eksisterende lejligheder som udgangspunkt ikke forrykkes.

§ 5 Generalforsamlingen

5.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

5.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Indbringelse for generalforsamlingen har – med mindre bestyrelsen i særlige tilfælde beslutter andet – ikke opsættende virkning for den trufne afgørelse.

5.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal efter antal. Hvis en lejlighed ejes af to eller flere kan disse kun afgive én stemme. Et medlem der ejer flere lejligheder har stemmeret med én stemme pr. lejlighed. Ejere af garagelejligheder har ikke særskilt stemmeret for denne, for så vidt angår spørgsmål, der ikke vedrører garagebygningen.

5.4 Beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kan kun vedtages med mindst 2/3 flertal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med 2/3 flertal på en generalforsamling, hvor færre end 2/3 af stemmerne er repræsenteret, skal der inden tre uger afholdes ny generalforsamling. Såfremt også 2/3 af stemmerne på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette vedtaget.

5.5 Hvert år afholdes inden udgangen af januar måned ordinær generalforsamling. Bestyrelsen meddeler,

ved opslag, brev eller mail, senest den 1. november tidspunkt og sted for generalforsamlingen. Formel indkaldelse sker i henhold til pkt. 5.8 og 5.9.

5.6 Dagsorden for denne skal som minimum indeholde følgende punkter.

5.6.1 Valg af dirigent og referent.

5.6.2 Aflæggelse af årsberetning for det forgangne år.

5.6.3 Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse.

5.6.4 Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

5.6.5 Forelæggelse af budget til godkendelse.

5.6.6 Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

5.6.7 Valg af medlemmer til bestyrelsen.

5.6.8 Valg af suppleanter.

5.6.9 Valg af revisor.

5.6.10 Eventuelt.

5.7 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal begærer det, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

5.8 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst to og højst fire uger. Indkaldelsen kan ske via mail til de medlemmer, der er indtegnet på foreningens mailliste. Foreningens medlemmer har selv ansvar for at give administrator korrekt post/mailoplysning.

5.9 Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen. Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab og budget.

5.10 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indleveret til bestyrelsen eller administrator senest 4 uger inden generalforsamlingen.

5.11 Stemmeberettigede på generalforsamlingen er ejerne af ejerlejlighederne i ejendommen. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever eller af en myndig person, som har fået skriftlig fuldmagt dertil. Hvert medlem af foreningen kan maksimalt modtage tre fuldmagter. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighederne nr. 1, 2, 13, 14, 25 og 36 af matr.nr. 534 Christianshavns Kvarter, København kan dog give fuldmagt vedrørende samtlige lejligheder til ét medlem af foreningen.

5.12 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer, foreningens bestyrelse samt administrator og eller dennes stedfortræder samt foreningens revisor og eller dennes medarbejder.

5.13 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen. Dirigenten leder generalforsamlingen. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen samt dennes resultater.

5.14 I en af bestyrelsen autoriseret protokol foretages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Beretningen udlægges på foreningens hjemmeside, såfremt en sådan findes, hurtigst muligt, dog senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 6 Bestyrelsen

6.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af fem medlemmer. Desuden vælges en til to suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller/samlevere samt myndige hustandsmedlemmer. Der kan dog kun vælges ét medlem til bestyrelsen for hver husstand.

6.2 Hvert år afgår halvdelen af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. For samtidige valgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter afgøres afgangsordning ved lodtrækning eller efter den rækkefølge, hvori de er valgt. Genvalg kan finde sted. I lige år afgår som udgangspunkt tre medlemmer og i ulige år to medlemmer samt i hvert år én suppleant.

6.3 Såfremt et bestyrelsesmedlem afgår i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling.

6.4 Bestyrelsen kan udarbejde en forretningsorden, der fastsætter bestemmelser om bestyrelsen udførelse af sit hverv.

6.5 Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og en næstformand. I tilfælde af formandens forfald, virker næstformanden som formand. Der kan tillige udpeges en sekretær, samt hvis der ikke antages en administrator, en kasserer.

6.6 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

6.7 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, herunder brandforsikring kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser 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 af ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene afkræves med passende varsel. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifterne over kommende år.

6.8 Bestyrelsen skal antage en professioneladministrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Valg af ny administrator skal ske med generalforsamlingens godkendelse med almindeligt stemmeflertal. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

6.9 Bestyrelsen eller administrator og/eller dennes stedfortræder er berettiget til, efter behørig varsel, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder vedrørende fællesanlæg i nødvendigt omfang, ligesom medlemmerne og disses eventuelle lejere skal tillade adgang for bestyrelsen, administrator eller disses håndværkere og lign. med henblik på udførelse af tilsyn, vurderinger, reparationer og lign.

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

§ 7 Bestyrelsesmøder

§ 7.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

7.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere to medlemmer er til stede.

7.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formanden eller næstformanden udslaget.

7.4 Bestyrelsen udarbejder referat for bestyrelsesmøde. Referatet underskrives senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 8 Tegningsret

8.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 9 Revision

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

9.2 Revisor er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

9.3 Der føres en revisionsprotokol. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 10 Årsregnskab

10.1 Ejerforeningen regnskabsår løber fra den 1. oktober til 30. september.

10.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance og skal være underskrevet af bestyrelsen og påtegnet af revisor.

10.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 11 Kapitalforhold

11.1 Ejerforeningen skal, bortset fra rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at afholde ejerforeningens udgifter.

11.2 Det kan dog på en generalforsamling med 2/3 flertal efter antal eller fordelingstal vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og istandsættelser.

11.3 Beslutningen om anvendelse af opsparede og hensatte midler kan ske med samme flertal som beslutning om arbejdets gennemførelse måtte kræve.

11.4 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i et anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede stats-/eller realkreditobligationer. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for foreningens daglige drift.

11.5 Fælleslån kan ikke stiftes, medmindre samtlige medlemmer er enige derom.

(Vedtagelse af fælleslån for kun en del af ejerforeningens medlemmer)

11.5.1 Ejerforeningen kan derimod i forbindelse med vedtagelse af vedligeholdelses- og renoveringsarbejder på ejendommen med samme flertal, som kræves til vedtagelse af disse arbejder, tillige vedtage at optage et lån til finansiering heraf, såfremt kun de ejere, der benytter sig af lånefaciliteten, hæfter overfor långiver på nærmere aftalte vilkår, og således at den enkelte ejer til enhver tid er berettiget til at betale ejerforeningen sin forholdsmæssige andel af restgælden med den virkning, at vedkommende og ejerforeningen hverken direkte eller indirekte hæfter over for långiver for nogen del af lånebeløb, rente eller omkostninger.

11.5.2 I forbindelse med det i år 2014 forestående altanrenoveringsprojekt kan ejerforeningen dog optage fælleslån med ejerforeningen som låntager, hvorunder ejerforeningens medlemmer

- Principal hæfter pro rata

- Subsidiært på vilkår, at samtlige ejerforeningens medlemmer hæfter personligt, solidarisk og direkte for gælden, i hvilket den personlige hæftelse for det enkelte ejerforeningsmedlem dog begrænses til medlemmets andel af fælleslånet baseret på vedkommende medlems ejerlejlighedsfordelingstal med et tillæg på maksimalt 25%.

Optagelse af et fælleslån efter denne bestemmelse kan besluttet på en generalforsamling på baggrund af et konkret udarbejdet lånetilbud, som forelægges generalforsamlingen til vedtagelse. Vedtagelse af et fælleslån kræver herefter tiltrædelse af et flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte

§ 12 Budget- og medlemsbidrag

12.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der udviser ejerforeningens forventede udgifter og indtægter.

12.2 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne månedsvis forud fællesbidrag i henhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. Fællesbidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det på den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget og opkræves med rimeligt varsel.

12.3 I tilfælde af uforudsete 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 50% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det på generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

12.4 Udover fællesbidrag betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifterne i forbindelse med levering af varme og el efter forbrug. Udgifter til antenne, internet, dørtelefon, vaskeri, garageanlæg eller lignende udgifter kan betales efter enheder. Opkrævning der foretages i rater sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via ejerforeningen. Tilsvarende opkræves forsikringspræmie, renovation og lignende via ejerforeningen. Ejerforeningen skal i det omfang, der ikke sker direkte afregning fra forsyningsselskabet og forsyningsselskabet ikke udarbejder regnskab over de enkelte medlemmers forbrug, udarbejde regnskab herfor.

§ 13 Grundfond

13.1 Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter stemmetal oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage til 1% af summen af samtlige ejerlejligheders af det offentlige sidst fastsatte ejendomsværdier, således at det samlede bidrag betales efter fordelingstal. Opkrævning skal ske, indtil grundfonden udgør 4% af de nævnte samlede ejendomsværdier til enhver tid, med mindre et flertal af medlemmerne på en generalforsamling fastsætter et lavere maksimumsbeløb for grundfonden. De enkelte ejere kan ikke disponere over opsparingen.

13.2 Beslutning om benyttelse af midlerne i grundfonden træffes på en generalforsamling, jf. § 11.4.

§ 14 Ren- og vedligeholdelse

14.1 Den indvendige ren- og driftsvedligeholdelse, herunder fornyelse af de enkelte ejerlejligheder og af pulterrum og andre områder, der er undergivet det enkelte medlems eneret til benyttelse, påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

14.2 Herved forstås alt hvad der er og installeres inden for lejlighedens vægge, herunder maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, den indvendige side af døre og vinduer, vinduesruder og alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, vandhaner, nøgler, låse, radiatorer, radiatorventiler, forsyningsledninger, sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne/forgreningerne.

14.3 Når udvendig maling af vinduer og døre finder sted, er det det enkelte medlems pligt at male vinduer og altandøre indvendigt, for så vidt dette efter bestyrelsens eller administrators skøn er nødvendigt.

14.4 Private bygningsdele, underlagt den enkelte ejers vedligeholdelsespligt, er blandt andet vægge, lofter, vindueskarme, køkkener, bad (herunder klinker og fliser i bad) og elinstallationer i lejligheder. Fliser og klinker i bad kan skiftes individuelt, hvis det udføres professionelt. Det skal sikres, at vådrumsmembran ikke beskadiges under udskiftning. Alle ombygninger i lejligheder skal udføres i henhold til bygningsreglementet og af kvalificerede håndværkere. VVS- og el-arbejder skal udføres af autoriserede firmaer, og der skal foreligge byggetilladelse for alle arbejder, som kræver dette. Den enkelte ejer er fuldt ansvarlig for, at alle skader, som ejendommen påføres i forbindelse med arbejder iværksat af den enkelte ejer i egen lejlighed, afhjælpes for ejers regning.

14.5 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelse eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

14.6 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

14.7 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at give de af bestyrelsens udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparation, moderniseringer, ombygninger m.v.

14.8 Drift, vedligeholdelse og fornyelse af udvendige og øvrige fælles bygningsdele, altaner, installationer og anlæg, herunder gennemgående rør, forsyningsledninger ind til forgreningerne i de enkelte lejligheder påhviler ejerforeningen.

14.9 Al vedligeholdelse og alle arbejder på fælles bygningsdele er ejerforeningens ansvar. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke udføre arbejder eller ændringer på fælles bygningsdele, idet dette vil kunne medføre skader eller driftsproblemer. Udgifter til vedligehold af fælles bygningsdele påhviler ejerforeningen. Dog vil udgifter til vedligehold og reparation af skader blive pålagt den enkelte ejer, hvis vedligeholdelse og reparation skal udføres på grund af hærværk, misligholdelse eller andre forhold som skyldes den enkelte ejer (eller den enkelte ejers beboer af lejligheden).

§ 15 Ændring af ejerlejlighed

15.1 Et medlem er berettiget til at ændre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for øvrige ejerlejlighedsejere. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan dog kun gennemføres med skriftligt samtykke fra de ejerlejlighedsejere, der berøres deraf. Bestyrelsen/generalforsamlingen kan bestemme, at en ejerlejlighedsejer skal være pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v. mod erstatning for midlertidig og varig gene.

15.2 Såfremt ejeren af den ejerlejlighed der berøres kræver det, kan samtykke betinges af, at det medlem, der ønsker arbejdet udført stiller sikkerhed fra anerkendt pengeinstitut for opfyldelse af samtlige forpligtelser i forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse.

15.3 Medlemmet er pligtig at indhente og bekoste samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre, samt at overholde alle offentlige forskrifter, herunder bygningslovgivningen, samt at dokumentere dette over for ejerforeningen.

15.4 I de tilfælde hvor der kræves tilladelse fra bygningsmyndighederne eller andre myndigheder er medlemmet pligtig til inden arbejdets påbegyndelse, at tilstille bestyrelsen fotokopi af byggetilladelse med tegning og beskrivelse, ligesom medlemmerne skal tilstille bestyrelsen en eventuel ibrugtagningsattest.

15.5 Etablering af installationer, der kræver udvidet forbrug af vand, varme, el og lignende skal – inden foretagelse – godkendes skriftligt af bestyrelsen, der skal meddele tilladelse, hvis der ikke kan fremsættes berettiget indvending imod forholdet. Hvis ændringer som et medlem eller andre beboere udfører, medfører en forøgelse af fællesudgifterne, f.eks. større forsikringspræmie, påhviler de det pågældende medlem at betale mérudgiften.

§ 16 Ændring af fællesejendom

16.1 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller at lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.v. uden generalforsamlingens forudgående godkendelse.

16.2 Særindretninger på fællesejendom som følge af krav om adgangsforhold, adgangsmulighed for ejere med handicap, høj alder eller lignende skal godkendes af bestyrelsen. Omkostninger til etablering af særindretning samt udgifter i forbindelse med efterfølgende reetablering afholdes af den ejerlejlighedsejer, der foranlediger særindretning etableret.

§ 17 Varme- varmtvandsanlæg

17.1 Varme- og varmtvandsanlæggets drift forestås af foreningen. Særsomt varmeregnskab opgøres hvert år pr. 30/9. Vedligeholdelse, reparationer og fornyelser af sådanne dele af installationerne, der alene tilhører hvert enkelt medlem, foranlediges og bekostes udført af dette, ligesom hvert enkelt medlem sørger for maling og lignende af enhver andel af installationerne, som befinder sig i lejligheden. Der må ikke uden forudgående skriftlig tilladelse fra administrator opsættes flere eller ændrede radiatorer eller andet, som kan medføre et øget varme- eller varmtvandsforbrug i lejligheden.

Udgifter til varmemåler fordeles efter en nøgle, hvori indgår både det på varmemaalene aflæste forbrug og et muligt fradrag for særligt varmetabsudsat beliggenhed i den del af varmeregningen, der beregnes efter areal, mens udgifter til varmt vand fordels efter tabhaneandele i overensstemmelse med lovgivningens til enhver tid gældende regler herom og efter generalforsamlingens nærmere beslutning i tilknytning hertil.

§ 18 Udøvelse af erhverv og udlejning

18.1 I de af ejerlejlighederne, der har karakter af beboelseslejligheder, må der - i relation til foreningen og andre medlemmer - drives sådanne erhverv, som ikke forandrer ejendommens karakter af overvejende beboelsesejendom, og som ikke volder ejendommens øvrige beboere væsentlige gener. Af tilladelig virksomhed kan eksempelvis nævnes virksomhed som arkitekt, assurandør, ingeniør, revisor, læge, damefrisør eller lignende.

18.2 Ejere af ejerlejlighedsbutikker har ret til at lade foretage bygningsændringer, eventuelt i forbindelse med overgang til anden branche, jf. dog § 15. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskade og lign. må ikke finde sted uden efter bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke, som kun kan meddeles, hvis det nævnte er lidet fremtrædende. Butikker har dog ret til skiltning på den del af ejendommens facade, som naturligt hører med til butikken. Forinden skilt opsættes, skal udformningen og placeringen godkendes af bestyrelsen samt Københavns Kommune, der udøver facadecensur.

18.3 Udlejning kan ske efter følgende retningslinjer: Enkeltværelser kan frit og tidsubegrænset udlejes, såfremt ejer fortsat bor i lejligheden, og såfremt det samlede antal beboere i lejligheden herefter ikke er større end antallet af værelser. Ejerlejligheder til beboelse kan i sin helhed udlejes tidsbegrænset, såfremt der gives forudgående meddelelse om udlejningen og lejers navn til bestyrelsen og administrator. Udlejning til ejers egne forældre, bedsteforældre, børn og børnebørn er tilladt tidsubegrænset. Bestyrelse og administrator kan kræve lejekontrakten forevist.

18.4 Ejerforeningen har over for enhver lejer samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvillende forpligtelser, også i henhold til husorden, som ejer har over for lejer og foreningen kan

selvstændigt optræde som procespart over for lejer, eventuelt sideordnet med ejer. Det påhviler ejer at foranledige denne vedtægtsbestemmelse indføjet og fremhævet i lejekontrakten. Manglende iagttagelse af dette anses for væsentlig misligholdelse fra medlemmets side.

18.5 Ovennævnte begrænsninger i adgangen til udlejning gælder ikke for den oprindelige skødehaver eller dennes successorer som ejere af flere lejligheder eller for den, der som ufyldstgjort panthaver har overtaget en lejlighed på tvangsauktion.

§ 19 Ordensforskrifter

19.1 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed må nøje efterkomme de af bestyrelsen og generalforsamlingen fastsatte ordensregler.

19.2 Husdyr må kun holdes efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen eller administrator på dennes vegne. Sådant tilladelse må kun meddeles, dersom det er bestyrelsens/administrators indtryk, at tilladelsen ikke vil medføre gener af nogen som helst art for nogen beboere i ejendommen uden for den pågældende lejlighed eller medføre beskadigelser eller uorden vedrørende ejendommens bebyggelse eller grund m.v. En meddelt tilladelse kan når som helst, dog kun med et varsel på mindst én måned, tilbagekaldes af bestyrelsen, dersom denne skønner, at tilladelsen alligevel har medført og vil medføre gener for de omboende eller beskadigelse eller uorden som nævnt. En enstemmig bestyrelsesbeslutning om tilbagekaldelse, truffet af alle bestyrelsens fem medlemmer, kan ikke indbringes for en generalforsamling (eller domstolene). Nærmere regler for bestyrelsens eller administrators udøvelse af skøn over husdyrholds tilladelighed – herunder hvilke dyr, der ikke skal søges tilladelse til, og hvilke dyr, der aldrig gives tilladelse til – fastsættes i ejendommens husorden.

19.3 Det er forbudt at anvende lejligheder i ejendommen til prostitution – herunder ”massageklinik” m.v.

§ 20 Misligholdelse

20.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt eller gør vedkommende sig skyldig i forhold svarende til sådanne, som efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at opsiges et lejemål, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin lejlighed med tre måneders varsel til den første i en måned.

20.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

20.3 Ved fremsendelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr, jf. reglerne i lejelovens § 93, stk. 2.

§ 21 Garager

21.1 Den indvendige vedligeholdelse samt den indvendige og udvendige vedligeholdelse af garageportene påhviler den enkelte garageejers. Den udvendige vedligeholdelse af garagerne i øvrigt samt vedligeholdelse af taget på garagebygningen påhviler de 13 garageejere i fællesskab.

21.2 Den udvendige vedligeholdelse og vedligeholdelsen af taget forestås af ejerforeningen for garageejernes regning. Udgifterne afkræves de enkelte garageejere i henhold til særskilt regnskab for garagebygningen. Bestyrelsen er berettiget til – til dækning af udgifterne til udvendig vedligeholdelse i øvrigt samt vedligeholdelse af taget – at opkræve et af bestyrelsen fastsat a conto bidrag fra garageejerne.

21.3 Vedligeholdelsen (indvendig og udvendig) af de to fællesrum i garagebygningen påhviler fællesskabet. Strøm til garagekomplekset betales af garageejerne i henhold til individuelle bimålere. Ejere af garager skal ikke – for disses vedkommende – deltage i udgifter til varme og varmt vand.

21.4 Efter tinglyst servitut må garagerne kun anvendes til parkering af personbiler og personmotorcykler tilhørende ejendommens beboere. Efter tilladelse fra Københavns Kommune og såfremt bestyrelsen godkender anden anvendelse, kan garagerne benyttes til andet formål.

§ 22 Foreningens sikkerhed for tilgodehavender hos medlemmerne

22.1 Til sikkerhed for betaling af de i §§ 11.2, 12, 13 og 17 anførte ydelser og ethvert øvrigt tilgodehavende, som foreningen – uanset skyldgrund – måtte få hos de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems eller dennes husstands eller lejes misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev med pålydende kr. 52.000,-. Nuværende ejere er forpligtede til ved førstkomende ejerskifte at tinglyse et ejerpantebrev på beløb kr. 52.000,-, eller hvis der er sikkerhed i forvejen, på et beløb der svarer til differencen mellem de kr. 52.000,- og den eksisterende sikkerhed. Medlemmerne er i øvrigt ved efterfølgende ejerskifter forpligtede til at forhøje den eksisterende sikkerhed, således at den til enhver tid svarer til det beløb, som realkreditinstitutterne kan bortse fra ved låneudmålingen, jf. Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling § 23, stk. 6. Samtlige omkostninger ved ejerpantebrevets udstedelse, forhøjelse og tinglysning betales af køberen af den pågældende ejerlejlighed. Ejerpantebrevet skal give pant i ejerlejligheden og dertil hørende andele af samtlige fælles rettigheder. Den til enhver tid værende ejer er pligtig at sørge for, at der er tinglyst underpant i ejerpantebrevet til ejerforeningen til sikkerhed for nævnte krav. Ejerpantebrevet der respekterer de pr. udstedelsesdagen tinglyste servitutter og byrder tinglyses i bedst mulige prioritetsstilling.

§ 23 Tinglysning

23.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen, matr.nr. 534 Christianshavns Kvarter, København og samtlige ejerlejligheder, hvori denne ejendom er opdelt.

23.2 Servituten respekterer de i ejendommen og lejlighederne påhvillende servitutter og byrder, hvorom der henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.

23.3 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen. Ændringer til nærværende vedtægter kan dog tinglyses på begæring fra bestyrelsen, når det ved generalforsamlingsprotokollat dokumenteres, at ændringen er gyldig vedtaget.

Bent Christoffersen

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-639721339779

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2017 kl.: 21:16:13



Finn Krog

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-722797940611

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2017 kl.: 11:21:42



Kurt Sinnerup

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-778924633043

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2017 kl.: 16:17:21



Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 6147e1cbpxzX4258113

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter