

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN FREDERIKSBERG ALLE 41

Udkaas

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN	3
2	HJEMSTED	3
3	EJERFORENINGENS OMRÅDE	3
4	FORMÅL	5
5	MEDLEMSKAB	6
6	FORDELINGSTAL	7
7	HÆFTELSE	7
8	MEDLEMSBIDRAG TIL FÆLLESUDGIFTER	8
9	BENYTTELSE	9
10	SKILTNING	10
11	EKSKLUSIVE RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE	10
12	FÆLLESAREALER	12
13	MEDLEMSFORPLIGTELSE	13
14	GENERALFORSAMLING	14
15	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING	15
16	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING	15
17	STEMMERET M.V.	16
18	GENERALFORSAMLINGSREFERATER	17
19	BESTYRELSE	17
20	BESTYRELSENS OPGAVER	20
21	TEGNINGSREGEL	20
22	ADMINISTRATION	20
23	REGNSKABSÅR	21
24	ÅRSRAPPORT OG REVISION	21
25	AFFALDSHÅNDTERING	21
26	UDLEJNING	22
27	HUSDYR	22
28	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN	22
29	TINGLYSNING AF SERVITUTTER	23
30	VÆRNETING	24
31	OPLØSNING	24
32	OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE	24
33	GODKENDELSE M.V.	24
34	BILAG	25

VEDTÆGTER

EJERFORENINGEN FREDERIKSBERG ALLE 41

CVR-nr.: [●]

1 Navn

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Frederiksberg Alle 41 ("Ejerforeningen").

2 Hjemsted

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

3 Ejerforeningens område

3.1 Ejerforeningens område omfatter ejendommen matr.nr. 25x Frederiksberg ("Ejendommen"). Det præciseres, at Ejendommen ikke omfatter anlæg, drift eller vedligeholdes i forbindelse med den metrostation ovenpå hvilken Ejendommen er opført. Ejerforeningen er til enhver tid forpligtet til at respektere de tinglyste servitutter, som regulerer metrodriften, ligesom Ejerforeningen er forpligtet til at respektere fremtidig regulering af Ejendommen som følge af metrodriften.

3.2 Ejendommen omfatter et grundareal på 1.214 m², hvoraf 123 m² udgør vej.

3.3 Frederiksberg Alle 41 ApS, CVR-nr. 38 17 23 44 ("FA 41") har erhvervet Ejendommen med ret til at opføre en ejerlejlighedsbebyggelse på Ejendommen, herunder forventeligt 30 beboelsesejerlejligheder (nr. 2-31) ("Beboelsesejerlejlighederne") samt 1 erhvervsejerlejlighed (nr. 1 ("Erhvervsejerlejligheden")).

Beboelsesejerlejlighederne og Erhvervsejerlejligheden benævnes herefter samlet "Ejerlejlighederne".

- 3.4 Ejendommen er omfattet af Frederiksberg Kommunes Lokalplan 215 for Madkulturens Hus, Frederiksberg Allé 41 og Kommuneplantillæg 15 ("Lokalplanen").

Ejendommen vil efter opførelsen af Ejerlejlighederne dels have fælles udendørsarealer ("Udendørs Fællesarealer"), hvilket dækker facader, gårdhaver, udvendige trapper og svallegange, tag og bygningens øvrige klimaskærm samt alle udendørs fællesarealer, dels have fælles indendørsarealer ("Indendørs Fællesarealer"), hvilket dækker alle indendørs fællesarealer i Ejendommen (det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og Udendørs Fællesarealer). Hertil kommer de arealer som disponeres, driftes og vedligeholdes af Metroselskabet og de arealer som driftes og vedligeholdes af Frederiksberg Kommune, ("Eksterne Fællesarealer Metro og Eksterne Fællesarealer Kommune). Som bilag vedlægges tegninger over fællesarealerne. Disse revideres i forbindelse med afleveringen af den samlede ejendom.

Indendørs Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer benævnes herefter samlet "Fællesarealerne".

- 3.5 Medlemmerne af Ejerforeningen er enige om, at omkostningerne til vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af Ejendommen i videst mulige og hensigtsmæssige omfang skal opdeles således at (i) Erhvervsejerlejligheden i henhold til Ejerforeningens budget skal afholde omkostninger til renhold, vedligehold og fornyelse af de arealer og bygningsdele, der primært anvendes af Erhvervsejerlejligheden, således at (ii) Beboelsesejerlejlighederne i henhold til Ejerforeningens budget skal afholde omkostninger til renhold, vedligehold og fornyelse af de arealer og bygningsdele, der primært anvendes af Beboelsesejerlejlighederne ligesom Eksterne Fællesarealer Metro og Eksterne Fællesarealer Kommune i henhold til Ejerforeningens budget skal afholde omkostninger til renhold, vedligehold og fornyelse af de arealer og bygningsdele, der primært eller alene anvendes af Eksterne Fællesarealer Metro og Eksterne Fællesarealer Kommune.

- 3.6 Der er på Ejendommen tinglyst servitutter om rettigheder og forpligtelser i forhold til Metroselskabet og Frederiksberg Kommune. Disse servitutter skal til enhver tid respekteres af Ejerforeningen og den medlemmer.

4 Formål

4.1 Ejerforeningens formål er

at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Indendørs og Udendørs Fællesarealer, kunstværk på tagflade og samarbejdet med Frederiksberg Kommune og Metro Selskabet om de Eksterne Fællesarealer Metro og Eksterne Fællesarealer Kommune, for så vidt pligten hertil påhviler Ejerforeningen som et fælles anliggende efter nærværende vedtægt,

at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt

at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

4.2 Ejerforeningens bestyrelse gennemgår straks efter byggeriets aflevering Indendørs og Udendørs Fællesarealer sammen med FA 41. Ved aflevering frigøres FA 41 for sine forpligtelser, herunder for pligten til at betale omkostninger forbundet med driften af Indendørs og Udendørs Fællesarealer.

4.3 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.

4.4 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender m.v. 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 FA 41, indtil Indendørs og Udendørs Fællesarealer er overdraget til Ejerforeningen.

5 Medlemskab

- 5.1 Alle nuværende og kommende ejere af Ejerlejlighederne i Ejendommen 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 samhör-ende.
- 5.2 FA 41 er berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen, så længe FA 41 har tinglyst adkomst til ejerlejligheder i Ejendommen.
- 5.3 Bestyrelsen i Ejerforeningen er pligtig at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang Ejerlejlighederne er udlejet til tredjemand.
- 5.4 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 være at be-
trakte som ét medlem.
- 5.5 Ejernes medlemspligt og -ret indtræder på dato for overtagelse af den pågældende ejerlej-
lighed. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtel-
ser 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 erhverver er Ejerforeningen uvedkommende.
- 5.6 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 el-
ler i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning for de enkelte medlemmers sær-
kreditorer.

- 5.7 Ejerskifte skal anmeldes over for Ejerforeningen senest 14 dage før fraflytning. Anmeldelsespligten påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

6 Fordelingstal

- 6.1 Ejerforeningen omfatter forventeligt 30 beboelsesejerlejligheder (nr. 2-31) ("Beboelsesejerlejlighederne") samt en erhvervsejerlejlighed (nr. 1) ("Erhvervsejerlejligheden").
- 6.2 Fordelingstallene for Ejerlejlighederne fastsættes af landinspektør i forbindelse med opdelingen af Ejendommen i ejerlejligheder, idet landinspektøren skal fastsætte den enkelte ejerlejligheds fordelingstal på baggrund af ejerlejlighedens areal (tinglyste ejerlejlighedsareal) i forhold til summen af Ejerlejlighedernes areal (tinglyste ejerlejlighedsarealer). Som bilag 6.2 vedlægges landinspektørens foreløbige opgørelse af fordelingstallene. Det anføres, at altangangene er fordelt ligeligt på alle Beboelsesejerlejligheder således er hver lejlighed tillagt en andel af det fælles adgangsareal på 13 m².
- 6.3 Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder, hvor ikke andet er bestemt i nærværende vedtægt.

7 Hæftelse

- 7.1 For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne, subsidiært, personligt og pro rata i forhold til deres fordelingstal. Krav mod Ejerforeningens medlemmer kan således først søges gennemført over for de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos Ejerforeningen.
- 7.2 Ejerforeningen forpligtes ikke af aftaler, som en lejlighedsejer har indgået vedrørende arbejder eller leverancer, som i henhold til nærværende vedtægt er særanligger, selv om

sådanne arbejder eller leverancer i ejerforeningsforhold i almindelighed er fællesanliggender.

- 7.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 29.

8 Medlemsbidrag til fællesudgifter

- 8.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et månedligt a conto bidrag forud til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale bidraget via NETS eller anden form for fast betalingsservice.
- 8.2 Det årlige bidrag fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages på den ordinære generalforsamling, og som indeholder en specifikation af de udgiftsposter, som skal afholdes af henholdsvis ejerne af Beboelsesejerlejlighederne, ejerne af Erhvervsejerlejligheden, og fælles af ejerne af Ejerlejlighederne, jf. nærværende vedtægt herunder punkt 3.5, og således at de respektive bidrag til fællesudgifter fastsættes ud fra dette.
- 8.3 Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til at ændre budgettet og dermed opkrævningen af medlemsbidrag, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt. Så længe FA 41 fortsat er ejer af en eller flere af Ejerlejlighederne, er bestyrelsen ikke berettiget til at ændre poster i budgettet uden FA 41s samtykke.
- 8.4 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 FA 41s samtykke, så længe FA 41 fortsat er ejer af en eller flere af Beboelsesejerlejlighederne.
- 8.5 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet.
- 8.6 Kontingent til Ejerforeningen forfalder til betaling hver den 1. i måneden. Ved for sent indbetalt kontingent 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 den til enhver tid gældende rentelovs bestemmelser.

- 8.7 Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling, ligesom den pågældende ejer fortaber valgbarheden.
- 8.8 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.
- 8.9 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Ejerforeningen i forbindelse med førstkommende månedlige á conto betaling efter referatet for generalforsamlingen er udsendt. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt a conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

9 Benyttelse

- 9.1 Beboelsesejerlejlighederne skal benyttes til individuelle beboelseslejligheder.
- 9.2 Erhvervsejerlejligheden skal benyttes i overensstemmelse med gældende lokalplan.
- 9.3 Ethvert medlem er pligtigt at udvise hensynfuldhed ved benyttelsen af sin ejerlejlighed.
- 9.4 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynfuld og forsvarlig måde og er pligtigt til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter.
- 9.5 Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et ensartet og harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at foretage ændringer af ejerlejlighedens ydre, facader

og gavlpartier, tagflader, terrasser, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver og den oprindelige konstruktion skal bevares uændrede.

- 9.6 Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte radio- og TV-antenner, herunder paraboler, flagstænger, markiser og/eller lignende afskærmning, f.eks. på altanerne på Ejendommen.
- 9.7 Generalforsamlingen kan fastsætte en husorden for Ejendommen.

10 Skiltning

- 10.1 Lejere i Erhvervsejerlejligheden har ret til at foretage facadeskiltning under forudsætning af fornøden myndighedsgodkendelse.
- 10.2 Ejerne/lejerne af Erhvervsejerlejligheden har i øvrigt ret til at opsætte sædvanlige skilte, reklamer, figurer m.v. andetsteds end på facaden, som kan godkendes af relevante myndigheder.
- 10.3 Skiltning må dog ikke medføre, at ejerne af Beboelsesejerlejlighederne bliver generet heraf i form af lysgener i Beboelsesejerlejlighederne, i hvilket tilfælde den pågældende ejer af Erhvervsejerlejligheden, der har opsat skiltningen, har pligt til at sørge for afskærmning af den opsatte skiltning, så lysgenerne mindskes mest muligt.

11 Eksklusive rettigheder og forpligtelser

11.1 Erhvervsejerlejligheden

- 11.1.1 De til enhver tid værende ejere af Erhvervsejerlejligheden (nr.1), som måtte have opnået tilladelse fra den relevante myndighed til udeservering på udearealer beliggende på og ud for Ejendommen, er forpligtet til at forestå renholdelse og (for så vidt angår sådanne arealer på Ejendommen) vedligeholdelse samt fornyelse af det pågældende udeareal og i øvrigt at opfylde de til enhver tid værende og opnåede tilladelser hertil. Øvrige medlemmer af Ejer-

foreningen og brugere heraf skal tåle rimelige gener, som måtte være forbundet med nævnte udeservering.

11.1.2 Ejerne af Erhvervsejerlejligheden er forpligtet til for egen regning at håndtere bortskaffelse af eget affald. Til håndtering heraf placeres et affaldsrum i tilknytning til Erhvervsejerlejligheden på Indendørs og/eller Udendørs Fællesarealer.

11.1.3 Den til enhver tid værende ejere og lejer af Erhvervsejerlejligheden har således eksklusiv brugsret til det pågældende affaldsrum. De til enhver tid værende ejere og lejere af Erhvervsejerlejligheden skal have fri og uhindret adgang hertil via Indendørs og Udendørs Fællesarealerne, herunder trappeopgange. De til enhver tid værende ejere og lejere af Erhvervsejerlejligheden er forpligtet til at sørge for, at det nævnte affaldsrum er behørigt afskærmet og aflåst fra øvrige fællesarealer. Til den eksklusive brugsret til affaldsrummet følger også en eksklusiv vedligeholdelsespligt for de til enhver tid værende ejere/lejere af Erhvervsejerlejligheden. Adgangen til affaldsrummet er forventelig igennem fordelingsgang og dør i facade.

11.1.4 Ejerne af Erhvervsejerlejligheden er ikke - udover hvad der fremgår af nærværende punktberettiget til at tage ophold på Fællesarealerne. Ejerne af Erhvervsejerlejligheden er forpligtet til at sikre, at eventuelle brugere af Erhvervsejerlejligheden overholder dette.

11.2 *Beboelsejerlejlighederne*

11.2.1 Ejerne af lejligheder nr. 8,9 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 og 29 har adgang til fælles depotrum, med niveaufri adgang fra fællesarealer. Ejerlejlighederne nr. 30 og 31 har eksklusiv brugsret til depotrum med niveaufri adgang fra gårdhave og Ejerlejlighederne nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20 og 21 har adgang til depot/lagerrum i selve ejerlejligheden. Der påhviler de til enhver tid værende ejere med eksklusiv brugsret til depot-/lagerrum i Indendørs Fællesarealer en forpligtelse til at ren- og vedligeholde depot/lagerrummet.

- 11.2.2 Ejerne af Beboelsesejerlejlighederne nr. 7,16,17,18,19,20,30 og 31 har som de eneste eksklusive brugsretter til tagterrasser på Ejendommen. Til disse eksklusive brugsretter følger også en eksklusiv ren- og vedligeholdelsespligt for de til enhver tid værende ejere af Beboelsesejerlejlighederne nr. 7,16,17,18,19,20,30 og 31. I forbindelse med tagterrasserne er der flugtveje, hvorfor de ikke kan- eller må aflåses til naboterrasser. Der skal ligeledes gives adgang til nødvendig drift af fællesarealer- og taghuse, gennem de private tagterrasser med et af ejerforeningens bestyrelse fastsat varsel.
- 11.3 Beslutninger, der indskrænker de enkelte ejerlejlighedsejeres ret til at råde over Fællesarealerne, kan kun træffes i enighed som anført i punkt 17.4. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, der måtte råde over Fællesarealerne 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.
- 11.4 Ejerne af Beboelsesejerlejlighederne skal til enhver tid acceptere etablering og eksistens af ventilationsskakter samt alle de til brug for Erhvervs ejerlejligheden nødvendige anlæg, herunder i forbindelse med eventuelle køle-, varme-, ventilationsanlæg mv., og herunder udvendigt. Anlæggene må dog ikke være til væsentlig gene for Beboelsesejerlejlighederne. Ejer og bruger af beboelsesejerlejlighederne er pligtig på udendørs fællesarealer at tåle madlugt indenfor de i lovgivningen fastsatte grænser.

12 Fællesarealer

- 12.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Indendørs og Udendørs Fællesarealer stedse fremtræder i god renholdt og vedligeholdet stand. For så vidt angår Udendørs Fællesarealer gælder dette kun, i det omfang at pligten ikke påhviler et eller flere medlemmer af Ejerforeningen.

- 12.2 Ethvert medlem er pligtigt til at give de af Ejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen forestår drift, ren- og vedligeholdelse og fornyelse, f.eks. i forhold til tag, murkroner, facade, vinduer m.v. Forpligtelsen hertil gælder også indenfor normal arbejdstid mod forudgående rimeligt varsel.
- 12.3 Det fremgår af foreløbigt budget for Ejerforeningen, bilag 12.3, hvilke dele af Fællesarealerne (i) ejerne af Beboelsesejerlejlighederne (nr. 2-31) skal forestå og bekoste renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af, (ii) hvilke dele af Fællesarealerne ejerne af Erhvervsejerlejligheden (nr.1) skal forestå og bekoste renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af, og (iii) hvilke dele af Fællesarealerne ejerne af Ejerlejlighederne (nr. 1-41) i fællesskab skal forestå og bekoste renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af, samt hvilke øvrige udgifter, Ejerlejlighedsejerne skal afholde hver for sig eller i fællesskab efter fordelingstal.

13 Medlemsforpligtelser

- 13.1 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.
- 13.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde ejerlejligheder tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdet stand.
- 13.3 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.

14 Generalforsamling

- 14.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 14.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.
- 14.3 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 14.4 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Dog kan indkaldelse sendes ved hjælp af elektroniske kommunikationsmidler og/eller ved opslag på Ejerforeningens hjemmeside, såfremt en sådan oprettes. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 14.5 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. 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.
- 14.6 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes (i) efter en generalforsamlings beslutning herom, (ii) efter bestyrelsens beslutning herom, (iii) efter skriftlig anmodning fra Erhvervs-ejerlejligheden, eller (iv) efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne (efter antal) til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 14.4.

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. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
6. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af kontingent.
7. Forhold vedrørende Grundejerforeningen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Valg af administrator.
12. 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 samt administrator og revisor 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 kvalifi-

ceret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagts giveren.

17 Stemmeret m.v.

17.1 Ejerforeningens medlemmer stemmer efter fordelingstal, der fastsættes i overensstemmelse med punkt 6. Der sondres ved opgørelse af fordelingstal ikke mellem Erhvervsejerlejligheden og Beboelsesejerlejlighederne.

17.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter antal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.

17.3 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).

17.4 Til vedtagelse af beslutning

- (i) om ændring af vedtægternes bestemmelser om omkostningsfordeling mellem Beboelsesejerlejlighederne og Erhvervsejerlejligheden, imellem beboelsesejerlejlighederne eller
- (ii) om nogen indskrænkning af de beføjelser eller rettigheder, som er tillagt ejerne af ejerlejlighederne i henhold til disse vedtægter, herunder enhver indskrænkning af de eksklusive brugsrettigheder over dele af Fællesarealerne, som er tillagt de respektive ejere af ejerlejlighederne, eller ændringer i Husordenen til væsentlig gene for ejerne af Erhvervsejerlejligheden,

kræves dog samtykke fra samtlige ejere af ejerlejlighederne, dog alene blandt ejerne af Beboelsesejerlejlighederne såfremt ændringen ikke angår Erhvervsejerlejligheden.

- 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 FA 41 ejer en eller flere af Beboelsesejerlejlighederne, gyldigt vedtages, uden forud indhentet skriftligt samtykke fra FA 41.
- 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 Generalforsamlingsreferater

- 18.1 Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.
- 18.2 Referat over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Ejerforeningens medlemmer med almindelig post, ved hjælp af elektroniske kommunikationsmidler og/eller ved opslag på Ejerforeningens hjemmeside, såfremt en sådan oprettes.

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. Første gang der afholdes bestyrelsesvalg, 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.

De til enhver tid værende ejere af Erhvervsejerlejligheden er dog til enhver tid berettiget til at udpege ét af bestyrelsesmedlemmerne, der første gang vælges for en to-årig periode. Har ejerne af Erhvervsejerlejligheden på et tidspunkt ikke et af disse i blandt sig udpeget medlem af bestyrelsen, kan ejerne af Erhvervsejerlejligheden til enhver tid fordre, at bestyrelsen - uden afholdelse af generalforsamling - udvides med et af disse i blandt sig udpeget medlem.

19.2 Indtil Ejerforeningen har sammensat en bestyrelse på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, fungerer bestyrelsen med følgende af FA 41 udpegede 3 bestyrelsesmedlemmer:

- (i) Klaus Kastbjerg, email: kk@pakh4.dk, (formand)
- (ii) Jacob Olesen, email: jeo@nre.dk, (næstformand)
- (iii) Claus Høxbro, email: clh@mazanti.dk

19.3 Efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, og frem til det tidspunkt, hvor FA 41 ikke længere er ejer af tre 3 eller flere af Beboelsesejerlejlighederne, er FA 41 berettiget til at udpege ét medlem til bestyrelsen, som skal fungere som formand for bestyrelsen.

19.4 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.

19.5 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Medlemmet, der ejer Erhvervsejerlejligheden, er berettiget til at udpege én af suppleanterne, der skal virke som suppleant for det af disse medlemmer udpegede bestyrelsesmedlem, jf. punkt 19.1.

- 19.6 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 19.7 Bestyrelsen konstituerer sig selv umiddelbart efter den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, med formand og næstformand, der vælges for ét år ad gangen, dog med respekt af det i punkt 19.3 anførte.
- 19.8 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 19.9 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 19.10 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes længerevarende fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 19.11 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 19.12 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres referat, 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.
- 19.13 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 19.14 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 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 20.3 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.
- 20.4 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne.
- 20.5 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.

22 Administration

- 22.1 Ejerforeningen skal 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 en administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, vælger FA 41 en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen ikke opsiges, medmindre FA 41 ønsker dette.

23 Regnskabsår

- 23.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår skal være minimum 6 måneder og maksimum 18 måneder fra Ejerforeningens stiftelse.

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 er opført og ibrugtaget, vælger FA 41 en 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 revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 24.7 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

25 Affaldshåndtering

- 25.1 Der er etableret fælles affaldshåndtering for dagrenovation for medlemmerne af Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer og brugere af Erhvervsejerlejligheden er dog ikke

berettiget til at benytte den fælles affaldshåndtering for dagrenovation. De til enhver tid værende ejere og brugere af Erhvervsejerlejligheden er forpligtet til for egen regning at sørge for bortskaffelse af alt affald relateret til Erhvervsejerlejligheden, jf. herom punkt 11.1.2. Erhvervsejerlejlighedens håndtering af eget affald må ikke være til væsentlig gene for de øvrige medlemmer af Ejerforeningen.

26 Udlejning

26.1 Ejere 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. Dette gælder dog ikke ejeren af Erhvervsejerlejligheden, som frit kan udleje Erhvervsejerlejligheden til en eller flere lejere.

27 Husdyr

27.1 Det er tilladt at holde mindre husdyr såsom katte, mindre hunde, fugle i bur m.v. i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krypdyr og større husdyr såvel som kamphunde eller krydsninger heraf kræver bestyrelsens forudgående samtykke. Det er ikke uden bestyrelsens forudgående samtykke tilladt at holde mere end 1 husdyr per ejerlejlighed. Alle dyr skal opfylde den til enhver tid gældende "Hundelov". Bestyrelsen har ret til at afvise samtykke uden yderligere begrundelse.

28 Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

28.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og på Ejerlejlighederne.

28.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse samt den/de til enhver tid værende ejer(e) af Ejerlejlighederne hver især.

28.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende som 1. prioritet på hver af ejerlejlighederne (ejerlejlighed nr. 1 - 31) for et beløb stort kr. 54.000,00 pr. ejerlejlighed

28.4 Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2019, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

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

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

Vedtægterne respekterer endelig de ved tinglysningen på Ejendommen og Ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejendommens og Ejerlejlighedernes blade i tingbogen. Desuden respekterer vedtægterne servitutter, som bliver tinglyst på Ejendommen og Ejerlejlighederne i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder.

28.6 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af FA 41.

29 Tinglysning af servitutter

29.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af nødvendige servitutter og deklarationer som led i opførelsen af Ejendommen.

30 Værneting

30.1 Værneting for enhver tvist der udspringer af denne vedtægt, eller som har Ejerforeningen som den ene part eller tidligere medlem af Ejerforeningen som anden part, er Københavns Byret.

31 Opløsning

31.1 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 17.3., og således at opløsningen tillige skal accepteres af ejerne af Erhvervsejerlejligheden.

32 Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

32.1 FA 41 er berettiget og forpligtet til at overdrage enhver rettighed i henhold til disse vedtægter til tredjemand, i det omfang FA 41 overdrager en eventuel restportefølje af Beboelsesejerlejlighederne til tredjemand.

32.2 Såfremt FA 41 således overdrager en eventuel restportefølje af Beboelsesejerlejlighederne til tredjemand i henhold til ovenstående, skal pågældende tredjemand sidestilles med FA 41, således at hvor der i disse vedtægter udtrykkeligt er tillagt FA 41 en ret, overtager pågældende tredjemand denne ret for samme periode, som FA 41 er tillagt retten i henhold til vedtægterne.

33 Godkendelse m.v.

33.1 Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Ejerforeningen den [Dato].

34 Bilag

Bilag 6.2: Oversigt over fordelingstal for Ejerlejlighederne

Bilag 12.3: Foreløbigt budget for Ejerforeningen

I bestyrelsen:

Navn: Klaus Kastbjerg

Navn: Jacob Olesen

Udkast