

VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN STORE KONGENSGADE 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	NAVN	3
2	HJEMSTED	3
3	EJERFORENINGENS OMRÅDE	3
4	FORMÅL.....	3
5	MEDLEMSKAB	4
6	FORDELINGSTAL	5
7	HÆFTELSE	5
8	KONTINGENT.....	6
9	FÆLLESAREALER	7
10	INDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE	9
11	MEDLEMSFORPLIGTELSE.....	9
12	OMBYGNING OG RENOVERING AF FORHUSET.....	10
13	EJENDOMMENS BAGGÅRD	10
14	EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER.....	11
15	CYKELKÆLDER.....	11
16	DEPOTRUM.....	12
17	GENERALFORSAMLING	12
18	DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING.....	13
19	GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING	13
20	STEMMERET M.V.	14
21	FORHANDLINGSPROTOKOL.....	15
22	BESTYRELSE.....	15
23	BESTYRELSENS OPGAVER	16
24	TEGNINGSREGEL.....	17
25	ADMINISTRATION	17
26	REGNSKABSÅR	18
27	ÅRSRAPPORT OG REVISION.....	18
28	UDLEJNING	19
29	HUSDYR	19
30	TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN	19
31	TINGLYSNING AF SERVITUTTER	20
32	OPLØSNING	20
33	GODKENDELSE M.V.	20

VEDTÆGTER

EJERFORENINGEN STORE KONGENSGADE 75

CVR nr.: [•]

1 Navn

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Store Kongensgade 75 ("Ejerforeningen").

2 Hjemsted

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 Ejerforeningens område

3.1 Ejerforeningens område omfatter ejendommen matr.nr. 63, Sankt Annæ Vester Kvarter, København beliggende Store Kongensgade 75, 1264 København K ("Ejendommen").

4 Formål

4.1 Ejerforeningens formål er

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

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 Ejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Ejendommens 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 eller med andre ejerforeninger indenfor Ejendommen om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen.

5 Medlemskab

- 5.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder 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 samhørende.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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 erhverver er Ejerforeningen uvedkommende.
- 5.5 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.
- 5.6 Såvel den tidligere ejer som den nye ejer skal senest 14 dage før fraflytningen anmelden ejerskifte til Ejerforeningen. Forpligtelsen til at anmelden ejerskifte 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 21 selvstændige medlemmer, hvoraf medlemmerne nr. 2-21 er boligejerlejligheder, og nr. 1 er en erhvervsejerlejlighed.
- 6.2 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter tinglyst fordelingstal beregnet forholds- mæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes foreløbige for- delingstal fremgår af vedhæftede bilag 6.2, idet de endelige fordelingstal fastsæt- tes i forbindelse med endelig opmåling af Ejendommen og fastlæggelse af det en- delige ejerlejlighedsantal.
- 6.3 Samtlige medlemmer af Ejerforeningen er forpligtede til at respektere en eventuel efterfølgende videreopdeling af en eller flere ejerlejligheder, forudsat det samlede fordelingstal for Ejendommen ikke ændres som følge af videreopdeling.
- 6.4 Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder.
- 6.5 Så længe Bybolig Projektudvikling ApS, CVR-nr. 35 82 30 26, ("Ejendomsselska- bet") ejer en eller flere af ejerlejlighederne i Ejerforeningen, kan der ikke uden Ejendomsselskabets samtykke ske ændringer i fordelingstallene eller i vedtægter- ne.

7 Hæftelse

- 7.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejer- foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne principalt pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer.
- 7.2 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende på hver ejerlejlighed i Ejendommen, jf. punkt 30.

8 Kontingent

- 8.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal månedligt forud betale et a conto kontingent til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale kontingentet via PBS.
- 8.2 Kontingentet skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- (i) Medlemsbidrag til Ejerforeningen,
 - (ii) Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 - (iii) Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer samt disses forsyning med el samt afledning, herunder kloakering,
 - (iv) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
 - (v) Forsikringsudgifter,
 - (vi) Udgifter til revisor.
- 8.3 Det årlige kontingent fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 8.4 Indbetaling af kontingent skal ske til Ejerforeningens konto, jf. dog punkt 8.1.
- 8.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgetterne og dermed kontingentopkrævningen, 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 budgetterne uden Ejendomsselskabets samtykke.
- 8.6 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.

- 8.7 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallene i punkt 6.
- 8.8 Kontingent 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 rentelovens bestemmelser.
- 8.9 Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.
- 8.10 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.
- 8.11 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingen 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.

9 Fællesarealer

- 9.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at fællesarealer stedse fremtræder i god, renholdt og vedligeholdet stand.
- 9.2 Den fælles vedligeholdelse omfatter blandt andet renholdelse, vedligeholdelse, opretning og fornyelse af ydermure samt bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt. Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

- 9.3 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter.
- 9.4 Vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaners bærende konstruktioner, anses som fælles vedligeholdelse. Al anden vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaner påhviler det enkelte medlem.
- 9.5 Uden bestyrelsens samtykke må medlemmerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner, tagterrasser eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af udhængsskabe, markiser, afskærmning af altaner/tagterrasser m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte medlemmer må ikke opsætte tv-antennor eller paraboler på Ejendommens tag, facader, altaner eller tagterrasser.
- 9.6 Ethvert medlem er pligtigt at give de af Ejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse.
- 9.7 En ejer af en erhvervsejerlejlighed forestår selv renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af indgangsparti (såvel indvendigt som udvendigt), herunder skiltning, samt foretager fejning af adgangsveje til erhvervsejerlejligheden. En ejer af en erhvervsejerlejlighed forestår ligeledes selv vedligeholdelse og fornyelse af den pågældende erhvervsejerlejligheds facade fra fortovsniveau og op til det punkt, hvor facaden naturligt fremstår som en anden type facade, hvorved der forstås det punkt, hvor facaden overgår til at bestå af mursten.
- 9.8 Eventuelle tekniske installationer og andet, herunder ventilations- og køleinstallationer, som enkelte erhvervsejerlejligheder har eksklusiv brugsret til, renholdes, vedligeholdes og fornyes alene for regning af den pågældende ejer af erhvervsejerlejligheden.
- 9.9 Såfremt en eller flere ejerlejligheder i øvrigt har eksklusiv brugsret til tagterrasse, renholdes, vedligeholdes og fornyes disse arealer alene for regning af de pågældende ejere af den eller de ejerlejligheder.

10 Indvendig vedligeholdelse

- 10.1 Udgifter til indvendig renholdelse og vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler det enkelte medlem. Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, el, vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af punkt 9 samt vedligeholdelse og fornyelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.
- 10.2 Den enkelte ejer forestår selv for egen regning pudsning af vinduer - også udenørs, medmindre Ejerforeningen træffer anden bestemmelse.
- 10.3 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen iværksætte istandsættelse af den pågældende ejerlejlighed for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Bestyrelsen kan om fornødent kræve, at ejerlejligheden fraflyttes, så længe istandsættelse pågår.

11 Medlemsforpligtelser

- 11.1 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, jf. dog punkt 12.
- 11.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde en ejerlejlighed tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og velvedligeholdet stand.
- 11.3 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.

12 Ombygning og renovering af Forhuset

- 12.1 Ejerforeningen og de enkelte medlemmer er bekendt med og accepterer at Ejendomsselskabet har ret til at ombygge og renovere Ejendommens forhus, der indeholder ejerlejlighed nr. 1-6 ("Forhuset").
- 12.2 Ejerforeningen og de enkelte medlemmer skal positivt medvirke til i enhver henseende, at Ejendomsselskabet kan foretage ombygning i henhold til dette punkt 12, herunder at de tegningsberettigede er både berettigede og forpligtede til at underskrive/tiltræde ethvert dokument, der måtte være nødvendigt til gennemførelsen af Ejendomsselskabets arbejder i forbindelse med ombygningen af Forhuset. De tegningsberettigede er forpligtet til, senest 14 dage efter skriftlig anmodning fra Ejendomsselskabet, at underskrive/tiltræde sådanne dokumenter.
- 12.3 Ejerforeningen og de enkelte medlemmer skal acceptere, at der kan ske forandring af Forhuset i forbindelse med ombygningen heraf, herunder ved ændring af tagkonstruktion, etablering af tagterrasse, isætning af vinduer mv. Medlemmerne af Ejerforeningen skal positivt og uden modtagelse af vederlag medvirke til at stille de arealer til rådighed, der måtte blive forlangt i forbindelse med ovenstående arbejder. Medlemmerne af Ejerforeningen skal tåle enhver gene - uden mulighed for compensation eller andet - der måtte være forbundet med opbygningen af Forhuset, herunder opstilling af stilladser m.v.
- 12.4 Ejendomsselskabet er forpligtet til at sikre, at de berørte områder i Ejendommen, herunder opgang, klimaskærm, gårdmiljø m.v. afleveres med en pæn finish i et niveau, der ikke er dårligere end forud for påbegyndelsen af arbejderne.
- 12.5 En ændring af dette punkt 12 kan ikke gyldigt vedtages uden skriftligt samtykke fra Ejendomsselskabet.

13 Ejendommens baggård

- 13.1 Ejendommens gårdareal består af to adskilte baggårde - Gård 1 og Gård 2 - hvis placering fremgår af bilag 13.1.
- 13.2 Ejendommen har i henhold til tinglyst servitut nr. **[Indsæt dato og løbenummer]** sammenlagt Ejendommens Gård 1 med et gårdareal, der tilhører naboejen-

dommen matr.nr. 62, Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Store Kongensgade 73, 1264 København K.

14 Eksklusiv brugsret til tagterrasser

- 14.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 6, 13 og 20 har en eksklusiv brugsret til de respektive ejerlejligheders tagterrasse. De pågældende ejere skal løbende vedligeholde overflader, herunder med maling og træbeskyttelse. Endvidere skal de pågældende ejere foretage oprensning af afløb under trægulv. Vedligeholdelsen omfatter tillige afskærmninger/hegn. Afskærmning/hegn skal i øvrigt enten være som oprindeligt udført i forbindelse med opførelsen af Ejendommen, alternativt med de ændringer, der måtte blive godkendt af Ejerforeningen. Der må ikke foretages foranstaltninger, der gennembryder membranens konstruktioner. De pågældende ejere skal desuden forny tagterrassen, i det omfang det er nødvendigt.
- 14.2 Såfremt den pågældende ejer ikke har vedligeholdt den tagterrasse, hvortil der er eksklusiv brugsret, kan bestyrelsen pålægge ejeren at udføre det pågældende arbejde. Såfremt arbejdet ikke er gennemført senest 4 uger efter påbuddet, kan bestyrelsen for den pågældende ejers regning foranledige arbejdet udført og om nødvendigt søge sig fyldestgjort i Ejerforeningens pant.

15 Cykelkælder

- 15.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i Ejendommen har en brugsret til en cykelkælder i Ejendommens kælder. Cykelkælderen er omfattet af den fælles vedligeholdelse i henhold til punkt 9.2.

16 Depotrum

- 16.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne i Ejendommen har en tilhørende brugsret til et depotrum, som er beliggende i kælderen på det af Ejerforeningen tilhørende fællesareal efter nærmere anvisning. Ejerforeningen forestår og bekoster vedligeholdelsen af de pågældende depotrum og belysningen i disse.
- 16.2 Ovennævnte gælder ikke for ejerlejlighed nr. 1, 2, 7, 8, 14, 15 og 21, idet disse ejerlejligheder har eget depotrum i Ejendommens kælder. Vedligeholdelse af disse depotrum påhviler den pågældende ejer.

17 Generalforsamling

- 17.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 17.2 Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 17.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev 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.
- 17.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. maj. 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.
- 17.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelses 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 17.3.

18 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

18.1 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 kontingent.
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.

19 Generalforsamlingens afvikling

19.1 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.

19.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.

19.3 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 fuldmagts giveren.

20 Stemmeret m.v.

20.1 Hvert medlem har én stemme pr. lejlighed. Ejer en eller mere end én lejlighed i Ejerforeningen, har den pågældende ejer én stemme pr. lejlighed. Der stemmes dermed på baggrund af antal og ikke på baggrund af fordelingstal.

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

20.3 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).

20.4 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

20.5 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.

20.6 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.

21 Forhandlingsprotokol

- 21.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 21.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest 2 måneder efter generalforsamlingens afholdelse til Ejerforeningens medlemmer.

22 Bestyrelse

- 22.1 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.
- 22.2 Køberne af ejerlejlighederne er, uanset om der har været afholdt en første ordinær generalforsamling, berettiget til at vælge en eller flere repræsentanter, der på vegne af Ejerforeningen har kompetence til at indgå aftale med en byggeteknisk rådgiver i forbindelse med den i købsaftalerne angivne mulighed for at indgå aftale om byggeteknisk rådgivning i forbindelse med aflevering af de individuelle boliger og fællesarealerne i Ejerforeningen. Ejendomsselskabet har som medlem af Ejerforeningen og/eller som bestyrelsesmedlem således ingen beslutningskompetence i denne forbindelse.
- 22.3 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevende, myndige husstandsmedlemmer samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.
- 22.4 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

- 22.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 22.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv umiddelbart efter den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejerlejlighederne er overtaget med formand og næstformand, der vælges for ét år ad gangen.
- 22.7 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 22.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 22.9 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes længerevarende fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 22.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 22.11 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.
- 22.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 22.13 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

23 Bestyrelsens opgaver

- 23.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.

- 23.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde, og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 23.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 23.4 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 tilgødeses og efterleves.
- 23.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer.
- 23.6 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 25.
- 23.7 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for Ejerforeningen og Ejerforeningens medlemmer og tredjemand, kan Ejerforeningen tegne sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal i så fald oplyses i en note til årsregnskabet.

24 Tegningsregel

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

25 Administration

- 25.1 Ejerforeningens bestyrelse kan vælge en administrator til at varetage Ejerforeningens drift - enten helt eller delvist - i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.
- 25.2 Indtil Ejerforeningen har valgt administrator på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejerlejlighederne er overtaget, vælger Ejendomsselskabet en administrator. Indtil dette tidspunkt kan administrationsaftalen

ikke opsiges. Herefter kan administrationsaftalen opsiges med 12 måneders varsel til udgangen af en måned.

26 Regnskabsår

- 26.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse til 31. december 2016.

27 Årsrapport og revision

- 27.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 27.2 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 27.3 Indtil Ejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejerlejlighederne er overtaget, revideres Ejerforeningens regnskab af Ejendomsselskabet eller af en af Ejendomsselskabet valgt revisor.
- 27.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 27.5 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.
- 27.6 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.
- 27.7 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.

28 Udlejning

- 28.1 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.

29 Husdyr

- 29.1 Det er tilladt at holde mindre husdyr såsom katte, mindre hunde, fugle i bur m.v. i ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke.

30 Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

- 30.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og ejerlejlighederne.
- 30.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse samt den/de til enhver tid værende ejer(e) af ejerlejlighederne hver især.
- 30.3 Påtaleberettiget for så vidt angår punkt 12 er alene Ejendomsselskabet og Ejerforeningen ved dens bestyrelse.
- 30.4 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende med 1. prioritet på ejerlejlighederne, for et beløb stort kr. 55.000 pr. ejerlejlighed. Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2017, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{kr. 55.000}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

- 30.5 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.
- 30.6 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejendommens blad i tingbogen, samt de servitutter, der i henhold til den som bilag 30.6 vedlagte servitutredegrø-

relse, udarbejdet af Landinspektørkontoret Baatrup og Thomsen A/S, vil blive tinglyst på Ejendommen og ejerlejlighederne. Desuden respekterer vedtægterne servitutter, som bliver tinglyst på Ejendommen og ejerlejlighederne i forbindelse med opdelingen af Ejendommen i ejerlejligheder.

- 30.7 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Ejendomsselskabet.

31 Tinglysning af servitutter

- 31.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de servitutter, som fremgår af punkt 14 til den købsaftale, som de første ejerlejlighedskøbere i Ejendommen 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 servitutter.

32 Opløsning

- 32.1 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 20.3.

33 Godkendelse m.v.

- 33.1 Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Ejerforeningen den [indsæt dato].

BILAG:

- Bilag 6.2: Oversigt over forventede fordelingstal for ejerlejlighederne
Bilag 13.1: Oversigt over Ejendommens gårdarealer
Bilag 30.6: Servitutredegyrelse udarbejdet af Landinspektørkontoret Baatrup og Thomsen A/S.

I bestyrelsen:

Navn:

Navn:

Navn: