

Ejerlav: Rosenberg kvarter, København
Matr.nr.: 216a
Ejerlejlighed nr.: 1-7
Beliggende: Åbenrå 31, 1124 København K

Anmelder: Advokat Birgitte Grubbe

Vedtægter
for
Ejerforeningen Åbenrå 31

5. marts 2013

Navn, hjemsted og formål

§ 1

(1.1) Foreningens navn er Ejerforeningen Åbenrå 31. Dens Hjemsted er Københavns Kommune.

(1.2) Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder at administrere den fælles ejendom matr.nr. 216a, Rosenborg Kvarter, København, ejendomsnr. 673 499, beliggende Åbenrå 31, 1124 København K.

Medlemmer, fordelingstal og hæftelse

§ 2

(2.1) Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

(2.2) Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, der er fastsat efter lejlighedernes ejerlejlighedsareal, dog for kælderen vægtet til 75 %, og er som følgende:

<i>Ejerlejlighed nr.</i>	<i>Beliggenhed</i>	<i>Benyttelse</i>	<i>Ejerlejlighedsareal</i>		<i>Fordelingstal</i>	
1	4. tv. og 5.	Helårsbeboelse	201		201	
2	4. th.	Helårsbeboelse	176		176	
3	3. tv.	Helårsbeboelse	180		180	
4	3. th.	Helårsbeboelse	166		166	
5	2.	Erhverv	346		346	
6	1.,	Erhverv	346		346	
	st. tv. og		166		166	
	kælder		<u>127</u>	639	<u>95</u>	607
7	St. th.	Erhverv	<u>137</u>		<u>137</u>	
I alt			<u>1.845</u>		<u>1.813</u>	

§ 3

(3.1) Ejerskifte skal anmeldes til foreningen senest 1 måned efter indgåelse af aftale, udlæg på skifte eller endelig auktion.

(3.2) Den nye ejer indtræder som medlem på overtagelsesdagen. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således over for foreningen for alle forpligtelser, uanset om de er opstået (forfaldet) i en tidligere ejers tid.

(3.3) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden. Den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er

endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og han hæfter således over for foreningen for alle forpligtelser, der er opstået inden dette tidspunkt.

§ 4

(4.1) For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne subsidiært, personligt og pro rata efter fordelingstal.

Generalforsamling

§ 5

(5.1) Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

(5.2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen, dog bortset fra afgørelser i forbindelse med inddrivelse af restancer på fællesbidrag og andre af foreningens tilgodehavender. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen indgives til bestyrelsen senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

§ 6

(6.1) Ordinær generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april.

(6.2) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Valg af dirigent.
- b) Bestyrelsens beretning.
- c) Årsrapport.
- d) Drifts- og likviditetsbudget.
- e) Forslag.
- f) Valg til bestyrelse.
- g) Valg af revisor.
- h) Valg af administrator.
- i) Eventuelt.

§ 7

(7.1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når det er besluttet af en generalforsamling, bestyrelsen eller administrator, når det begæres af en fjerdedel af medlemmerne efter fordelingstal eller efter antal ejerlejligheder med angivelse af dagsorden, eller når et medlem kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

§ 8

(8.1) Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen pr. e-mail eller brev med mindst to ugers varsel, der ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til en uge. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(8.2) Forslag, som et medlem ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal være for-
manden i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen.

(8.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i
indkaldelsen, eller medlemmerne pr. e-mail eller brev senest 4 dage før generalforsamlingen
er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(8.4) Med indkaldelsen til ordinær generalforsamling skal følge den reviderede årsrapport og
forslag til drifts- og likviditetsbudget.

§ 9

(9.1) Ret til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har
ethvert medlem og dennes ægtefælle og myndige husstandsmedlemmer samt – hvor et selskab
eller lignende er ejer – medlemmer af selskabets ledelse. De(n) adgangsberechtige kan ledsa-
ges af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er
indbudt af bestyrelsen, har ligeledes ret til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(9.2) Ethvert medlem har stemmeret efter fordelingstal.

(9.3) Et medlem kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmed-
lem, til et andet medlem af foreningen eller til bestyrelsen. Et medlem kan kun afgive en
stemme i henhold til fuldmagt.

(9.4) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på en generalforsamling,
når det er behørigt indsendt, jf. § 8.2.

§ 10

(10.1) Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når mindst 1/4 af samtlige mulige stem-
mer efter fordelingstal er repræsenteret, og træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen
hvor det drejer sig om beslutninger, som nævnt i stk. 2-4.

(10.2) Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages, såfremt mindst 2/3 af samtlige
mulige stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal ejerlejligheder stemmer for. Opnås
det nævnte flertal i forhold til de på generalforsamlingen repræsenterede, men ikke i forhold
til samtlige mulige, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget en-
deligt vedtages med det nævnte flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

(10.3) De krav, der efter § 10.2 gælder for vedtægtsændringer, gælder tillige forslag om væsentlige forandringer, forbedringer eller vedligeholdelse af fælles bygningsbestanddele og installationer, der efter forslaget skal finansieres enten ved kontant betaling af et beløb svarende til mere end to gange de seneste fastsatte årlige ordinære fællesbidrag eller ved optagelse af fælleslån med af en sådan størrelse, at den årlige ydelse beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån vil udgøre mere end en tredjedel af de seneste fastsatte årlige ordinære fællesbidrag.

(10.4) De rettigheder, der i medfør af §§ 26.2, 28.1, 29 og 31 er tillagt enkelte ejere, kan ikke fratages dem eller begrænses uden deres samtykke.

§ 11

(11.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(11.2) For generalforsamlingen udfærdiges protokollat, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer. Protokollatet skal udsendes til medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingen.

Bestyrelse og tegningsret

§ 12

(12.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse og udføre generalforsamlingens beslutninger.

(12.2) Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring, jf. § 12.3), renholdelse samt vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger må anses for påkrævede efter ejendommens karakter.

(12.3) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, ejerne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

§ 13

(13.1) Bestyrelsen består af 3 bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden. Så længe der er både boliger og erhverv i ejendommen, skal som et af de to menige bestyrelsesmedlemmer vælges en person, der er ejer af eller husstandsmedlem i en lejlighed til beboelse, og som det andet en person, der er ejer af eller medlem af ledelsen for en lejlighed til erhverv.

(13.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(13.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(13.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge. Så længe der er både boliger og erhverv i ejendommen, skal der vælges to bestyrelsessuppleanter, således at den ene er en person, der er ejer af eller husstandsmedlem i en lejlighed til beboelse, og den anden en person, der er ejer af eller medlem af ledelsen for en lejlighed til erhverv, og således at de er suppleant for bestyrelsesmedlemmet fra en beboelseslejlighed respektive fra en erhvervslejlighed.

(13.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges ejere og disses ægtefæller og andre myndige husstandsmedlemmer samt – hvor et selskab eller lignende er ejer – medlemmer af selskabets ledelse. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver ejerlejlighed. Genvalg kan finde sted.

(13.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer efter deres enige beslutning i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling og suppleanten indtræder i bestyrelsen i det pågældende bestyrelsesmedlems sted. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 14

(14.1) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning her til, eller når et medlem af bestyrelsen begærer det.

(14.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede.

(14.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

(14.4) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

(14.5) For bestyrelsesmøder udfærdiges et protokollat, der underskrives af hele bestyrelsen.

(14.6) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 15

(15.1) Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 16

(16.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator med ansvars- og kautionforsikring til som administrator at forestå ejerforeningens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(16.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i § 16.3-4 finder da anvendelse.

(16.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved check eller brug af netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og lignende skal indsættes direkte på en sådan konto.

(16.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Vedligeholdelse

§ 17

(17.1) Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de respektive ejerlejlighedsejere. Det samme gælder lokaler eller områder med særskilt brugsret for enkelte ejerlejlighedsejere, såsom depotrum, terrasse og lignende.

(17.2) Indvendig vedligeholdelse omfatter al vedligeholdelse i ejerlejligheden af gulve, vægge, lofter, vinduer og døre inklusive døre til fællesområder, samt alt lejlighedens udstyr, herunder installationer til el fra og med hovedtavler, gas fra og med gennemgående ledninger, sanitet, vandforsyning fra og med afgreninger fra gennemgående strenge, vandaflledning fra og med afgreninger fra faldstammer, varme fra og med afgreninger fra gennemgående strenge, ventilations- og klimaanlæg fra og med afgrening fra gennemgående rør og installationer, anlæg til modtagelse af tv- og radio samt internetforbindelse fra og med afgrening fra gennemgående rør og installationer.

(17.3) Ved vedligeholdelse skal forstås både reparation og udskiftning (fornyelse).

(17.4) Pligten til vedligeholdelse gælder uanset årsagen til, at behovet er opstået, herunder om det skyldes nedslidning som følge af almindelig, usædvanlig eller fejlagtig brug, teknisk forældelse, hændelig skade eller skade, som tredjemand er ansvarlig for.

(17.5) Vedligeholdelse, herunder udskiftning, af døre til fællesområder og af vinduer samt arbejder, der i øvrigt berører ejendommens ydre, herunder opsætning af antenner, paraboler og skilte, må ikke udføres uden bestyrelsens samtykke.

(17.6) Såfremt ejerforeningen foranstalter udført arbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne, påhviler det de respektive ejerlejlighedsejere at udføre dette.

(17.7) Hvis indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed forsømmes groft eller på en måde, der medfører gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen lade det pågældende vedligeholdelsesarbejde udføre for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent forlange, at den pågældende ejer fraflytter lejligheden, så længe vedligeholdelsesarbejdet pågår.

§ 18

(18.1) Al anden vedligeholdelse af ejendommen end den, der er omfattet af § 17, foretages af ejerforeningen.

(18.2) Den i § 18.1 nævnte vedligeholdelse omfatter således udvendige arealer, fællesområder, bygningsbestanddele, herunder fundamenter, ydermure og mure mod fællesområder, etageadskillelser og tag, samt fælles installationer til el, gas, vand, vandafledning, varme, ventilations- og klimaanlæg, anlæg for modtagelse af tv- og radio samt internetforbindelse, alt indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder, som anført i § 17.2.

(18.3) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til udførelse af vedligeholdelsesarbejder eller ombygninger.

Fællesudgifter og kapitalforhold

§ 19

(19.1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et drifts- og likviditetsbudget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

(19.2) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal et ordinært årligt bidrag, hvis størrelse angives i budgettet, og som opkræves kvartalsvis eller månedsvis forud efter bestyrelsens bestemmelse.

(19.3) I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter kan bestyrelsen beslutte at opkræve ekstraordinært bidrag fra medlemmerne på i alt højst 25 % af det ordinære bidrag.

(19.4) Efter generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten skal det eventuelle restbidrag til årets udgifter indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav. Eventuelt overskud

overføres til næste år eller tilbagebetales til medlemmerne efter generalforsamlingens bestemmelse.

(19.5) Foreningen leverer varme, dels til naboejendommen, Åbenrå 29, dels til ejerlejlighederne. Varmeleverancen betales efter forbrug og i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen. Det samme gælder andre leverancer fra foreningen til medlemmerne.

(19.6) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved forandringer, forbedringer eller vedligeholdelse af fælles bygningsbestanddele og installationer, som er vedtaget af generalforsamlingen. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre generalforsamlingen med vedtægtsændringsmajoritet, jf. § 10.2, træffer beslutning om en anden fordeling under hensyn til, at fordeling efter fordelingstal vil være åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere.

(19.7) I tiden indtil kommunen har iværksat opkrævning af ejendomsskatter mv. hos de enkelte ejerlejlighedsejere afholdes udgiften af ejerforeningen med refusion fra ejerlejlighedsejerne. Ved refusionen fordeles udgifterne efter fordelingstal, idet dog dækningsafgift, affaldsgebyrer og andre skatter og afgifter, der alene vedrører enkelte ejerlejligheder, refunderes af disse.

§ 20

(20.1) Foreningen skal alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter og således ikke oparbejde nogen formue, bortset fra de i stk. 2 og 3 nævnte tilfælde.

(20.2) Det kan på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. forandringer, forbedringer eller vedligeholdelse af fælles bygningsbestanddele og installationer.

(20.3) Det kan på en generalforsamling vedtages, at der til bestridelse af fællesudgifter skal ske opsparring i en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 % af de årlige ordinære fællesbidrag, indtil grundfonden svarer til de seneste fastsatte årlige ordinære fællesbidrag. Grundfonden anvendes efter bestyrelsens bestemmelse til at afholdelse nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af det ordinære fællesbidrag fra medlemmerne.

(20.4) Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til i forbindelse med ejerskifte at overføre til erhververen sin andel i foreningens eventuelle formue, herunder henlæggelser til bestemte formål eller grundfond, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

§ 21

(21.1) Såfremt der på en generalforsamling træffes beslutning i medfør af § 10.3 med optagelse af fælleslån, optager bestyrelsen fælleslånet på ejerforeningens og medlemmernes vegne. For fælleslånet hæfter medlemmerne subsidiært, personligt og pro rata efter fordelingstal

over for långiver. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i hæftelsen over for långiver, og den nye ejer skal senest på overtagelsesdagen give långiver meddelelse om ejerskiftet. Den tidligere ejer hæfter dog fortsat, indtil långiver har accepteret eller det på andet grundlag er fastslået, at den nye ejer er indtrådt i hæftelsen.

§ 22

(22.1) Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder for renter og udgifter ved medlemmets misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på 300 kr. pr. fordelingstal. Beløbet reguleres en gang om året, hver den 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset for oktober, første gang 1. januar 2014 i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset fra oktober 2012 (130,7) til oktober 2013.

(22.2) Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og andre byrder, men respekterer ingen pantegæld.

(22.3) I tilfælde af retsforfølgning skal udskrift af ejerforeningens årsrapport og et af generalforsamlingen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende bestemmelse om pantesikkerhed skal have samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, således at bestemmelsen kan danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens 478, stk. 1, nr. 6.

(22.4) Såfremt panteretten helt eller delvis bortfalder være sig ved auktion eller ved indfrielse, er ny ejer efter påkrav inden to uger forpligtet til at lade tinglyse pant med bedst mulig prioritetsstilling for op til det i § 22.1 nævnte beløb med respekt af servitutter og andre byrder, der hviler på ejerlejligheden på tidspunktet for tinglysning af panteretten, men uden respekt af nogen pantegæld. Såfremt anmodning om tinglysning af pantsikkerheden ikke er fremsendt til tinglysning inden fristen efter 1. pkt., kan ejerforeningen lyse pantsikkerheden på medlemmets vegne.

Årsrapport og revision

§ 23

(23.1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

(23.2) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Årsrapporten skal indeholde oplysning om foreningens forsikringer.

§ 24

(24.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten eller udføre review. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Ejerens råden over ejerlejligheden

§ 25

(25.1) Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, skal overholde de ordensregler, som bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsætter.

(25.2) Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr, såsom hund, kat, burfugle og akvariefisk, i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere. Bestemmelser om husdyrhold kan kun ændres således, at bestående udnyttet ret til husdyrhold bibeholdes indtil dyrets død

§ 26

(26.1) En ejerlejlighed, der har status som lejlighed til helårsbeboelse, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til andet, herunder erhverv. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for beboelseslejligheder, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere i form af lys, støj, lugt eller som følge af kundebesøg eller lignende. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

(26.2) En ejerlejlighed, der har status som lejlighed til erhverv, kan helt eller delvis tages i brug til helårsbeboelse.

(26.3) En ejerlejlighed, der har status som lejlighed til erhverv, kan benyttes til kontor og liberalt erhverv. Ejerlejlighederne i stuen og kælderen kan tillige benyttes til galleri, showroom og lignende. Ejerlejligheden i kælderen kan endvidere benyttes til butik, såfremt der etableres adgang direkte fra gaden. Herudover kan ejerlejlighederne til erhverv med bestyrelsens samtykke benyttes til andet erhverv, men bestyrelsens samtykke til anden erhvervsudnyttelse kan kun gives, såfremt erhvervsudnyttelsen ikke er til gene for andre beboere i form af lys, støj, lugt eller som følge af kundebesøg eller lignende. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 6 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

(26.4) Medlemmet er ved enhver ændret benyttelse forpligtet til at anmelde det skriftligt for bestyrelsen senest to uger, før det iværksættes, samt til at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre myndigheder og dokumentere dette over for foreningen.

§ 27

(27.1) En ejerlejlighedsejer kan foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden, men ikke uden bestyrelsens samtykke i et sådant omfang, at der bor flere personer i lejligheden, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

(27.2) I tilfælde af udlejning af enkelte værelser eller en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen, såfremt lejerens krænker de ham påhvilende forpligtelser, samme beføjelser over for lejerens, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejelovgivningen, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejerens.

(27.3) Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på reglerne i denne § ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges for bestyrelsen senest to uger efter, at den er indgået.

§ 28

(28.1) Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

(28.2) Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Sådanne arbejder kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de berørte ejerlejligheder, såfremt det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægger en helhedsplan for de berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af erstatning for gener og ulemper til den eller de ejere, hvis ejerlejligheder berøres.

(28.3) Medlemmet er ved alle bygningsarbejder forpligtet til at anmelde det skriftligt for bestyrelsen senest to uger, før de iværksættes, samt til at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre myndigheder og dokumentere dette over for foreningen.

§ 29

(29.1) Ejere af ejerlejlighed nr. 5 og 6 er berettiget til ad en eller flere gange at opdele ejerlejlighederne, således at der bliver en ejerlejlighed på hver etage, og således at ejerlejlighederne på 1. og 2. sal opdeles i to, der begge har direkte adgang til for- og bagtrappe.

(29.2) Ved videreopdeling af en ejerlejlighed skal dens hidtidige fordelingstal fordeles på de nye enheder, således at det samlede fordelingstal er uændret.

Særskilt råden over fællesområde

§ 30

(30.1) På 5. sal og i rum over porten er indrettet depotrum, der er knyttet dels til hver beboelseslejlighed, dels til enkelte erhvervslejligheder. I det omfang der til en ejerlejlighed er knyttet et depotrum, har ejerlejlighedens ejer særskilt brugsret til dette. Depotrummenes nærmere indretning og fordeling bestemmes af bestyrelsen, idet ejeren af en ejerlejlighed med tilknyttet depotrum dog ikke skal tåle, at depotrummet forringes på afgørende måde, i henseende til størrelsen med mere end en tredjedel.

§ 31

(31.1) På 5. sal er indrettet en tagterrasse, som ejeren af ejerlejlighed nr. 1 har særskilt brugsret til. Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 er berettiget, men ikke forpligtet til at indgå aftale med ejerne af andre ejerlejligheder om disses adgang til at bruge tagterrassen, eventuelt mod vederlag, herunder deltagelse i pligten til vedligeholdelse, jf. § 17.

Misligholdelse

§ 32

(32.1) Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et sædvanligt gebyr efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

(32.2) Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter ejerlejligheden med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

(32.3) Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

(32.4) Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Opløsning

§ 33

(33.1) Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den in-
gensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

Påtaleret

§ 34

(34.1) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer un-
der foreningen.

Tinglysning

§ 35

(35.1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr.
216a, Rosenborg Kvarter, København.

(35.2) Vedtægternes § 22 begæres tillige tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed
under matr.nr. 216a, Rosenborg Kvarter, København, for et beløb på 300 kr. pr. fordelingstal
indeksreguleret som bestemt i § 22,2.

(35.3) Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder
henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

København, den 5. marts 2013

For Åbenrå 31 I/S

Birgitte Grubbe

Niels Grubbe

I henhold til § 42 i lov om planlægning erklærer Københavns Kommune herved, at vedtægterne kan tinglyses servitutstiftende.