



VEDTÆGTER

FOR

EJERFORENINGEN QUINTUS BASTION

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Navn.....	4
2	Hjemsted.....	4
3	Ejerforeningens område.....	4
4	Formål.....	5
5	Grundejerforening.....	6
6	Medlemskab	6
7	Fordelingstal.....	7
8	Hæftelse	8
9	Medlemsbidrag til fællesudgifter	8
10	Benyttelse.....	9
11	Skiltning	10
12	Eksklusive rettigheder.....	11
13	Fællesarealer	11
14	Medlemsforpligtelser.....	11
15	Generalforsamling.....	12
16	Dagsorden for den ordinære generalforsamling	13
17	Generalforsamlingens afvikling.....	14
18	Stemmeret m.v.....	14
19	Forhandlingsprotokol	15
20	Bestyrelse	16
21	Bestyrelsens opgaver.....	17
22	Tegningsregel	18
23	Administration	18
24	Regnskabsår.....	19
25	Årsrapport og revision.....	19
26	Affaldshåndtering.....	20
27	Udlejning	20
28	Husdyr.....	20

29	Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen	20
30	Tinglysning af servitutter.....	21
31	Værneting	21
32	Opløsning.....	21
33	Godkendelse m.v.....	21
34	P-pladser, bådoplag og bådpladser.....	19
35	Transformerstation og pligt til at aftage el.....	20
36	Overskydende byggeretter.....	20
37	Bilag.....	23

VEDTÆGTER

EJERFORENINGEN QUINTUS BASTION

CVR-nr.:

1 Navn

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Quintus Bastion ("Ejerforeningen").

2 Hjemsted

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 Ejerforeningens område

3.1 Ejerforeningens område omfatter ejendommen matr.nr. 601 og 622 Christianshavns Kvarter, København ("Ejendommen").

3.2 Ejendommen omfatter et areal på 27.869 m², hvoraf 699 m² udgør vej, vedr. matr.nr. 601 og 2.280 m² vedr. matr.nr. 622.

3.3 Ejendommen er omfattet af Københavns Kommunes lokalplan nr. 331 med tillæg 1, 2 og 3 for Holmen II ("Lokalplanen"). På ejerforeningens areal er beliggende det fredede fortidsminde Christianshavns Vold/Quintus Bastion, der er beskyttet af museumslovens § 29 e (fredningsnr. 3130:15). Hele ejerforeningens areal er beliggende inden for beskyttelseslinier vedr. fredede fortidsminder, og der må derfor ikke foretages forandringer på arealet eller opstilles effekter.

3.4 Medlemmerne af Ejerforeningen er enige om, at vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen i videst mulige og hensigtsmæssige omfang skal opdeles således (i) at Erhvervsejerlejlighederne skal bekoste og beslutte vedligeholdelse og fornyelse af de bygningsdele, der primært anvendes af Erhvervsejerlejlighederne, og således at (ii) Beboelsesejerlejlighederne skal bekoste og beslutte vedligeholdelse og fornyelse af de bygningsdele, der primært anvendes af Beboelsesejerlejlighederne, idet forpligtelsen så vidt mu-

ligt separeres for hver bygning på Ejendommen for sig og internt fordeles blandt medlemmerne af den pågældende bygning, se oversigtsskema, **bilag 1**. Beboerne i de enkelte bygninger træffer som udgangspunkt selv beslutning vedr. vedligeholdelse og fornyelse af den pågældende bygning. Såfremt der ikke kan eller bliver truffet fornøden beslutning om vedligeholdelse/fornyelse, er ejerforeningens bestyrelse dog kompetent til at bestemme her om.

4 Formål

4.1 Ejerforeningens formål er

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

at repræsentere medlemmerne over for offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, herunder foretage nødvendige indberetninger til myndighederne, samt

at sikre overholdelse af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

4.2 Ejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Fællesarealerne.

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.

5 Grundejerforening

- 5.1 Ejerforeningens medlemmer er berettiget og forpligtet til at være medlem af en eventuel grundejerforening. Ved stiftelsen af Ejerforeningen er der ikke etableret nogen grundejerforening for området.
- 5.2 Ejendommen betragtes i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af Ejerforeningen ved dennes bestyrelse, hvorfor Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er medlem af en grundejerforening, såfremt en sådan senere etableres.
- 5.3 Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen varetages således gennem Ejerforeningens bestyrelse ved fremmøde på generalforsamlinger og lignende, og Ejerforeningens bestyrelse afgiver stemme på vegne af Ejerforeningen i ethvert forhold, der vedrører Grundejerforeningen.

6 Medlemskab

- 6.1 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 samholdende.
- 6.2 Sælger er berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen, så længe Sælger ejer lejligheder på Ejendommen.
- 6.3 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.
- 6.4 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 blive betragtet som ét medlem.

- 6.5 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.
- 6.6 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 om sættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 6.7 Forpligtelsen til at anmelde ejerskifte til Ejerforeningen senest 14 dage før fraflytning påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

7 Fordelingstal

- 7.1 Ejerforeningen omfatter *antal selvstændige medlemmer, heraf *antal beboelsesejerlejligheder og *antal erhvervsejerlejligheder
- 7.2 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 2** vedlægges landinspektørens foreløbige opgørelse af fordelingstallene.
- 7.3 Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder, jf. dog punkt 3.4.

8 Hæftelse

- 8.1 For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne personligt, pro rata og subsidiært i forhold til deres fordelingstal. Krav mod Ejerforeningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos Ejerforeningen.
- 8.2 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 29.

9 Medlemsbidrag til fællesudgifter

- 9.1 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 betalingservice fastsat af bestyrelsen.
- 9.2 Det årlige bidrag fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling, og som indeholder en specifikation af de udgiftsposter, som skal afholdes af henholdsvis ejerne af Beboelsesejerlejlighederne, ejerne af Erhvervsejerlejlighederne og fælles af ejerne af Ejerlejlighederne, jf. punkterne 3.4 samt 4, og således at de respektive bidrag til fællesudgifter fastsættes ud fra dette.
- 9.3 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed opkrævningen af medlemsbidrag, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt.
- 9.4 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 7, jf. dog det i punkt 9.2 anførte.
- 9.5 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.

- 9.6 Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed. Disse rettigheder genvindes ved indbetaling af den fulde restance.
- 9.7 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales - henholdsvis opkræves - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 9.8 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer, men bestyrelsen kan beslutte, at overskuddet i stedet udlignes i fremtidigt ejerforeningsbidrag.

10 Benyttelse

- 10.1 Beboelsesejerlejlighederne skal benyttes til individuelle boliger og helårsbeboelse, jf. tinglyst servitut om helårsbeboelse.
- 10.2 Erhvervsejerlejlighederne skal benyttes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan og myndighedstilladelser.
- 10.3 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter, herunder en af bestyrelsen vedtaget husorden.
- 10.4 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, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver og den oprindelige konstruktion skal bevares uændrede. Ejerne af Erhvervsejerlejlighederne er dog berettiget til (mod at bekoste, vedligeholde og om fornødent udskifte samme), at lave de ændringer til Erhvervsejerlejlighedernes ydre, fa-

cade, gavlpartier, vinduer, indgangspartier m.v., som er rimeligt begrundet i ejernes/deres lejeres rimelige drift af forretninger/virksomheder i de respektive Erhvervs-ejerlejligheder.

- 10.5 Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte radio- og TV-antenner, herunder paraboler, flagstænger, markiser og lignende afskærmning.
- 10.6 På ejerforeningens areal er beliggende det fredede fortidsminde Christianshavns Vold/Quintus Bastion, der er beskyttet af museumslovens § 29 e (fredningsnr. 3130:15). Hele ejerforeningens areal er beliggende inden for beskyttelseslinier vedr. fredede fortidsminder, og der må derfor ikke foretages forandringer på arealet eller opstilles effekter.
- 10.7 Ejerlejlighederne må ikke opdeles yderligere. Undtaget herfra vil dog være en evt. opdeling af Erhvervs-ejerlejlighederne til Beboelsesejerlejligheder. En sådan omdannelse af Erhvervs-ejerlejlighederne til Beboelsesejerlejligheder, uanset om der evt. vil ske yderligere opdeling i mindre enheder, vil Ejerforeningen loyalt støtte og medvirke til i henhold til relevant byggetilladelse for de pågældende projekter. Sådanne nye Beboelsesejerlejligheders vil skulle tildeles fordelingstal på linje med øvrige Beboelsesejerlejligheder. Såfremt yderligere byggeretter opstår eller kan udnyttes, jfr. punkt 36, skal Ejerforeningen da tillige loyalt støtte og medvirke til, at der kan opnås fornødne og relevante byggetilladelse til brug for de pågældende projekter.

11 Skiltning

- 11.1 Hver af Erhvervs-ejerlejlighederne har ret til at foretage normal facadeskiltning under forudsætning af fornøden myndighedsgodkendelse. Alle omkostninger forbundet med opsætning, ændring og nedtagning af skiltene afholdes alene af ejeren af Erhvervslejligheden og er Ejerforeningen og Beboelsesejerlejlighederne uvedkommende.

11.2 Ejerne/lejerne af Erhvervsejerlejlighederne har i øvrigt ret til at opsætte alle sædvanlige skilte, reklamer, figurer m.v. andetsteds end på facaden, som kan godkendes af relevante myndigheder.

11.3 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 Erhvervsejerlejlighederne, der har opsat skiltningen, har pligt til at sørge for afskærmning af den opsatte skiltning, så lysgenerne mindskes i rimeligt omfang.

12 Eksklusive rettigheder

12.1 De til enhver tid værende ejere af Beboelsesejerlejlighederne har eksklusiv ret til at anvende de i **bilag 3** nærmere specificerede depotrum, bl.a. depotrum beliggende i bunkeren på Ejendommen.

12.2 De 3 øverste lejligheder i bygning 92, Krudtløbsvej 28 og Krudtløbsvej 30, har eksklusiv brugsret til den øverst i bygningen etablerede tagterrasse.

13 Fællesarealer

13.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at fællesarealerne stedse fremtræder i god renholdt og vedligeholdt stand.

13.2 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, f.eks. i forhold til tag, murkroner m.v. i tilknytning til de private tagterrasser på Ejendommen. Forpligtelsen hertil gælder også indenfor normal arbejdstid mod forudgående rimeligt varsel.

14 Medlemsforpligtelser

14.1 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.

14.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde ejerlejligheder tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand. Det enkelte medlem er selv ansvarlig for og skal selv betale for vedligeholdelse/fornyelse af ejerlejlighedens individuelle forbrugsmålere.

14.3 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.

15 Generalforsamling

15.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.

15.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

15.3 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned hvert år.

15.4 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Dog kan indkaldelse sendes elektronisk til den af medlemmet sidst oplyste e-mailadresse, idet hvert medlem har pligt til at oplyse en e-mailadresse til bestyrelsen. Hvis et medlem ikke har oplyst en e-mailadresse, kan bestyrelsen undlade indkaldelse af medlemmet. 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.

15.5 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 og kan dermed ikke gyldigt vedtages.

15.6 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes (i) efter en generalforsamlings beslutning herom, (ii) efter bestyrelsens beslutning herom, (iii) efter at et flertal af ejerne af Erhvervsejerlejlighederne anmoder herom, 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 15.4.

16 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

16.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens 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. Forhold vedrørende Grundejerforeningen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

17 Generalforsamlingens afvikling

- 17.1 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.
- 17.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.
- 17.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

18 Stemmeret m.v.

- 18.1 Hvert medlem har én stemme pr. lejlighed. Ejer en eller flere lejligheder i Ejerforeningen - uanset om det er beboelse eller erhverv - har den pågældende ejer én stemme pr. lejlighed. Der stemmes dermed på baggrund af antal og ikke på baggrund af fordelingsstørrelse.
- 18.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter antal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 18.3 Til vedtagelse af beslutning
 - (i) af væsentlig økonomisk betydning for Ejerforeningen, eller

- (ii) om vedtægtsændringer

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

18.4 Til vedtagelse af beslutning

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

kræves dog samtykke fra samtlige ejere af Erhvervsejerlejlighederne.

18.5 Ved stemmelighed bortfalder forslaget og anses for ikke vedtaget.

18.6 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.

19 Forhandlingsprotokol

19.1 Over det på en generalforsamling passerende indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

19.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Ejerforeningens medlemmer.

20 Bestyrelse

20.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted. Første gang, der afholdes bestyrelsesvalg, vælges 2 af medlemmerne for en et-årig periode og 3 af medlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 2 af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende 3 medlemmer er på valg det næste år. De til enhver tid værende ejere af Erhvervsejerlejlighederne er dog til enhver tid berettiget til i blandt sig at udpege ét af bestyrelsesmedlemmerne, der første gang vælges for en to-årig periode. Har ejerne af Erhvervsejerlejlighederne på et tidspunkt ikke et af disse i blandt sig udpeget medlem af bestyrelsen, kan ejerne af Erhvervsejerlejlighederne til enhver tid fordre, at bestyrelsen - uden afholdelse af generalforsamling - udvides med et af disse i blandt sig udpeget medlem.

20.2 Indtil Ejerforeningen har sammensat en bestyrelse på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, fungerer bestyrelsen med af Byggeselskab Mogens de Linde A/S, CVRnr. 35872655, udpegede bestyrelsesmedlemmer.

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

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

20.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt til.

- 20.6 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.
- 20.7 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 20.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 20.9 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 20.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 20.11 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.
- 20.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 20.13 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

21 Bestyrelsens opgaver

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

- 21.2 Ejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen. Bestyrelsen repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningens generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen.
- 21.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 21.4 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 tilgodeses og efterleves.
- 21.5 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesarealerne.
- 21.6 Bestyrelsen vælger og evt. afskediger administrator. Bestyrelsen skal overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 23.

22 Tegningsregel

- 22.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.

23 Administration

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

24 Regnskabsår

24.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse – 31. december 2017.

25 Årsrapport og revision

25.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

25.2 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen. Genvalg kan finde sted.

25.3 Indtil Ejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, vælger Sælger en revisor.

25.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

25.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.

25.6 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.

25.7 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.

26 Affaldshåndtering

26.1 Der er etableret fælles affaldshåndtering for dagrenovation for medlemmerne af Ejerforeningen, herunder til lejere, samt til brugere i øvrigt i området, herunder til brug for både.

27 Udlejning

27.1 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. Korttidsudlejning, fx via AirBnB, må dog ikke ske.

28 Husdyr

28.1 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 såvel som kamphunde eller krydsninger heraf kræver bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke. Det er ikke uden bestyrelsens forudgående samtykke tilladt at holde mere end 2 husdyr per ejerlejlighed. Husdyr må kun færdes på Fællesarealer i snor.

29 Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

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

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

29.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på Ejerlejlighederne for et beløb stort kr. 57.000 pr. ejerlejlighed. I f.m. ejerskifte skal beløbet opreguleres til det beløb, som fremgår af § 23, stk. 6, i bekendtgørelse nr. 1760 af 27. december 2016 om real-

kreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling eller tilsvarende senere lovgivning, som måtte træde i stedet her for.

29.4 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Ejendommen og Ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til tingbogen.

30 Tinglysning af servitutter

30.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de deklarationer, som fremgår af 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 deklarationer.

31 Værneting

31.1 Værneting for enhver tvist, der udspringer af disse vedtægter, eller som har Ejerforeningen som den ene part eller tidligere medlem af Ejerforeningen som anden part, er Københavns Byret.

32 Opløsning

32.1 Ejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdele af Ejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 18.3, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen, og således at opløsningen tillige skal accepteres af et almindeligt flertal af ejerne af Erhvervsejerlejlighederne.

33 Godkendelse m.v.

33.1 Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Ejerforeningen den *dato.

34 P-pladser, bådoplag og bådpladser

34.1 Byggeselskab Mogens de Linde A/S, CVR nr. 35872655, har tidsubegrænset eksklusiv og for Ejerforeningen uopsigelig brugsret over areal til bådoplag og P-pladser samt bådpladser, jf. bilag 1. Brugsretten vedr. P-pladser omfatter samtlige P-pladser etableret på Ejerforeningens areal. Endvidere vil samme have eksklusivret til parkeringskontrol på ejerforeningens område samt for kontrol af brugen af areal til bådoplag. Endvidere omfatter brugsretten installationer til servicering af både i f.m. af el, vand og spildevand. Byggeselskab Mogens de Linde A/S skal ikke betale vederlag for brugen. Ejerforeningen har vedligeholdelses- og fornyelsespligten vedr. arealet, idet Byggeselskab Mogens de Linde A/S skal sikre, at alle relevante offentligretlige bestemmelser, såfremt brugen heraf betinger dette, overholdes. Byggeselskab Mogens de Linde A/S er berettiget til at udleje båd-/P-pladser samt bådoplagspladser til tredjemand og Ejerforeningens medlemmer på vilkår fastsat af Byggeselskab Mogens de Linde A/S. På strækning angivet på bilag 1 må der ikke fortøjes både, der er højere end 4,5m over havets overflade regnet i f.t. overkanten af skibets opholdsrum, således at mast, ræling, antenner eller andre udragende dele ikke er omfattet af denne højdebegrænsning. Ejerforeningen kan ikke fastsætte restriktioner for brugen af arealet. Byggeselskab Mogens de Linde A/S samt brugerne af bådene har nødvendig adgang til fællesarealer til brug for udnyttelse af deres rettigheder vedr. båd-/P-pladser samt bådoplagspladser, herunder sædvanlig brug af området, inkl. mulighed for at benytte kajkanten (og min. 1,5 m afstand fra kajkanten) som adgang til både samt at benytte området ved kajkanten til brug for postkasse, installationer, jfr. ovenfor, forsyninger af varer m.v. Byggeselskab Mogens de Linde A/S kan ophøre med driften af arealet med et varsel på 12 måneder, hvorefter Ejerforeningen overtager arealet incl. eventuelle installationer i den stand det er og forefindes. Brugerftaler overtages ikke, medmindre Ejerforeningen ønsker dette, hvorfor sådanne skal opsiges fornødent af Byggeselskab Mogens de Linde A/S forinden overdragelse af brugsretten til arealet til Ejerforeningen. Byggeselskab Mogens de Linde A/S kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser i h.t. denne bestemmelse til tredjemand. Ovennævnte bestemmelse tinglyses tillige som særskilt servitut. Det præciseres, at vedligeholdelse og fornyelse af kajkanten er Ejerforeningens ansvar, idet standen for området skal opretholdes som ved overdragelsen. Rettigheder tillagt Byggeselskab Mogens de Linde A/S kan denne overdrage til andre.

35 Transformerstation – pligt til at aftage el

35.1 Byggeselskab Mogens de Linde A/S har etableret en transformerstation på Ejendommen, og Ejerforeningens medlemmer har pligt til at aftage al deres el-forbrug her fra på sammenlignelige vilkår med områdets el-selskab (p.t. Hofor), så længe transformerstationen er i drift. Vilkårene fastsættes hvert år pr. 1. januar for det kommende kalenderår. Ejerforeningens medlemmer kan ikke opsige aftagepligten. Såfremt Byggeselskab Mogens de Linde A/S ønsker at ophøre med drift af transformerstationen, kan dette ske med et varsel på 12 måneder. Inden driftsophør skal Byggeselskab Mogens de Linde A/S dog sikre, at Ejerforeningens medlemmer kan opnå el-leverance andet sted fra, medlemmerne selv skal betale eventuelt tilslutningsgebyr og andre omkostninger i den anledning. Ved driftsophør skal Byggeselskab Mogens de Linde A/S fjerne transformerstationen fra Ejendommen og foretage fornøden retablering, idet brugsarealet blot skal tilbageleveres som jordareal, medmindre Ejerforeningen ønsker at overtage transformerstation uden vederlag. Byggeselskab Mogens de Linde A/S kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser i h.t. denne bestemmelse til tredjemand. Ovennævnte bestemmelse tinglyses tillige som særskilt servitut. Rettigheder tillagt Byggeselskab Mogens de Linde A/S kan denne overdrage til andre.

36 Overskydende byggeretter

35.1 Eventuelle overskydende byggeretter, herunder fremtidige, tilkommer Byggeselskab Mogens de Linde A/S og skal i givet fald udnyttes på det areal, Byggeselskab Mogens de Linde A/S har eksklusiv brugsret over, jf. punkt 34. Byggeselskab Mogens de Linde A/S kan overdrage sine rettigheder i h.t. denne bestemmelse til tredjemand helt eller delvist. Ovennævnte bestemmelse tinglyses tillige som særskilt servitut. Rettigheder tillagt Byggeselskab Mogens de Linde A/S kan denne overdrage til andre.

37 Bilag

- Bilag 1: Oversigtsskema over bygninger.
- Bilag 2: Oversigt over fordelingstal for Ejerlejlighederne
- Bilag 3: Oversigtskort over eksklusiv ret til at anvende depotrum i kælderen

I bestyrelsen:

Navn:

Navn:

Navn:

Navn:

Navn: