

Endelig version 21. februar 2023

VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KRONLØBSØEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Navn og område.....	4
2.	Hjemsted og værneting	4
3.	Formål	4
4.	Medlemskreds	5
5.	Grundejerforeningen	6
6.	Hæftelsesforhold og fordelingstal	6
7.	Generalforsamling	7
8.	Indkaldelser til generalforsamling mv.	8
9.	Ekstraordinær generalforsamling	8
10.	Stemmeret, flertal mv.....	9
11.	Bestyrelsen.....	10
12.	Bestyrelsesmøder	11
13.	Administration	12
14.	Tegningsret	12
15.	Årsregnskab	12
16.	Revision.....	13
17.	Kapitalforhold	13
18.	Vedligeholdelse, drift og medlemsbidrag.....	13
19.	Adgang og retablering.....	18
20.	Plantekummer m.v.....	19
21.	Altaner, tagterrasser og have-/gårdarealer – eksklusiv brugsret	19
22.	Teknikskakter/-rum og føringsveje.....	20
23.	Antenneforhold.....	21
24.	Forandringer	21
25.	Ordensforskrifter	22
26.	Udlejning.....	23

27.	Misligholdelse	23
28.	Opløsning	24
29.	Paneret	24
30.	Påtaleret.....	25
31.	Tinglysning	25

1. Navn og område

- 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Kronløbsøen ("Ejerforeningen").
- 1.2 Ejerforeningens område omfatter den ved opfyldning af en del af Kronløbsbassinet etablerede kunstige ø, ejendommen matr.nr. 8 Frihavnskvarteret, København beliggende Dunkerquegade 8-37, 2150 Nordhavn.
- 1.3 I forbindelse med etableringen af den kunstige ø er matr.nr. 8 Frihavnskvarteret, København registreret i Matrikelregistret samt Tingbogen med selvstændigt matrikelnummer.

2. Hjemsted og værneting

- 2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 2.2 Ejerforeningens værneting er Københavns retskreds for alle tvister i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og medlemmerne. Ejerforeningen er, ved dennes formand, som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender.

3. Formål

- 3.1 Ejerforeningens formål er at stille udvendige fællesarealer på terræn på Kronløbsøen til rådighed for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret ("Grundejerforeningen") samt at administrere den ejendom, der er under opførelse på matr.nr. 8 Frihavnskvarteret, København ("Ejendommen"), herunder at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.
- 3.2 Ejerforeningen er således blandt andet berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at deltage i foreninger eller laug på Aarhusgadekvarterets område (herunder eksempelvis deltagelse i Foreningen for Centralt Affaldssug Nordhavn, jf. [bilag 3.2](#)), at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejendommen.
- 3.3 Når Ejendommen er opført, vil den blive opdelt i 239 ejerlejligheder. Den på stiftelsestidspunktet eksisterende ejerlejlighed 240 vil efter færdigopførelse og videreopdeling af Ejerlejlighederne blive nedlagt overført til fællesareal.
- 3.4 Der vil på Ejendommen blive opført et parkeringsanlæg i fire etager (-1, -2, -3 og -4) under den øvrige bebyggelse. Parkeringsanlægget vil blive opdelt i to ejerlejligheder. Ejerlejlighed nr. 238, der ejes af Kronløbsøen Projekt P/S, CVR-nr. 37 78 11 26 eller den til hvem ejendomsretten måtte være overdraget, omfatter etage -1 af parke-

ringsanlægget. Ejerlejlighed nr.239, der ejes af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, CVR-nr. 30 82 37 02 ("By & Havn") eller den til hvem ejendomsretten måtte være overdraget, omfatter etagerne -2, -3, og -4 af parkeringsanlægget. De to ejerlejligheder, der benyttes til parkeringsanlæg, benævnes i disse vedtægter "Parkeringslejlighederne". Kronløbsøen Projekt P/S og By & Havn er berettiget til – sammen eller alene – at etablere et parkeringslaug omfattende den pågældendes Parkeringslejlighed eller begge Parkeringslejligheder, og til at overdrage den eller de pågældende Parkeringslejligheder til parkeringslauget. Parkeringslejlighederne indgår kun i laug og foreninger på Aarhusgadekvarterets område, jf. pkt. 3.2, i det omfang sådant medlemskab er pligtmæssigt. Hvis medlemskabet udøves af Ejerforeningen, skal Parkeringslejlighederne stilles som om, det ikke var tilfældet.

- 3.5 Ejerlejlighed 234 og 236 benævnes "Erhvervslejlighederne", resten af ejerlejlighederne således udgør beboelse og benævnes "Beboelseslejlighederne", mens disse tilsammen benævnes "Beboelses- og erhvervslejlighederne".

4. Medlemskreds

- 4.1 Som medlemmer af Ejerforeningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i Ejendommen. Er der flere ejere af en ejerlejlighed i Ejendommen, er samtlige ejere medlemmer af foreningen, dog således at ejerne af ejerlejligheden tilsammen kun har én stemme på generalforsamlingerne, jf. pkt. 10.1 nedenfor, og i alle andre forhold behandles som én ejer.

- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Det nye medlem kan først udøve sin stemmeret, når Ejerforeningen har modtaget behørig dokumenteret skriftlig underretning om ejerskiftet.

- 4.3 Det tidligere medlems medlemskab ophører samtidig med det nye medlems indtræden, men det tidligere medlems forpligtelser over for Ejerforeningen ophører først, når det nye medlems skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

- 4.4 Det til enhver tid værende medlem indtræder i det tidligere medlems rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således blandt andet for det tidligere medlems restancer til Ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

- 4.5 Såfremt der etableres husbåde til beboelse med adgang til/fra Kronløbsøen, optages disse i Ejerforeningen på lige fod med ejere af Beboelses- og erhvervslejlighederne og med et fastsat fordelingstal på 100 m² pr. liggeplads og med hæftelse som anført i pkt. 6 nedenfor.

5. Grundejerforeningen

- 5.1 I henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen, er Ejerforeningen pligtig at være medlem af Grundejerforeningen. Grundejerforeningen forestår blandt andet drift, renholdelse, snerydning, vedligeholdelse samt fornyelse af de under Grundejerforeningen hørende fælles arealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger inden for Grundejerforeningens område. Ejerforeningen er endvidere pligtigt medlem af Foreningen Centralt Affaldssug Nordhavn, jf. bilag 3.2.
- 5.2 Hvad angår fællesarealer og frirum på Ejendommens terræn, overgår forpligtelserne i henhold til pkt. 5.1 vedrørende de på [bilag 5.2](#) markerede arealer til Grundejerforeningen, når arealerne er etableret.
- 5.3 Bestyrelsen i Ejerforeningen varetager på medlemmernes vegne Ejerforeningens interesser i Grundejerforeningen. Bestyrelsen er forpligtet til at deltage i generalforsamlinger i Grundejerforeningen med det nødvendige antal personer eller med fuldmagter, således at Ejerforeningen er tegningsberettiget på generalforsamlingen.
- 5.4 Bestyrelsen er pligtig at forelægge alle væsentlige forhold i Grundejerforeningen til afstemning på en generalforsamling i Ejerforeningen forud for deltagelse i behandlingen eller afstemningen om forholdet i Grundejerforeningen. Med væsentlige forhold forstås forhold, der væsentligt påvirker det enkelte medlem i økonomisk sammenhæng eller på væsentlig måde indskrænker det enkelte medlems rådighed eller brugsret over dennes ejerlejlighed.
- 5.5 Medlemmerne er forpligtet til at acceptere, at Grundejerforeningen har primær pantet, dog med respekt af servitut om betalingsforpligtelse til By & Havn i forbindelse med metrobyggeri i henhold til disse vedtægters pkt. 29.

6. Hæftelsesforhold og fordelingstal

- 6.1 Ejerforeningen hæfter med hele sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og pro rata for Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand, dog således at de til enhver tid værende ejere af Beboelseslejlighederne hæfter solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for Foreningen Centralt Affaldssug Nordhavn.
- 6.2 Medlemmerne af Ejerforeningen er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- 6.3 Der fastsættes i øvrigt fordelingstal for Beboelses- og erhvervslejlighedernes lejligheder, således, at hver tinglyst m² beboelsesareal eller erhvervsareal udløser et fordelingstal på 1. Parkeringslejlighederne har fordelingstal 0 og bidrager således alene til dækning af Ejerforeningens udgifter, i det omfang dette udtrykkeligt fremgår af disse vedtægter. I det interne forhold hæfter Beboelses- og erhvervslejlighederne (henholdsvis Beboelseslejlighederne for så vidt angår udgifter, som alene påhviler disse,

jf. pkt. 18.9) pro rata i forhold til deres fordelingstal. For de fællesudgifter, der alene påhviler Beboelses- og erhvervslejlighederne, hæfter Beboelses- og erhvervslejlighederne solidarisk over for Parkeringslejlighederne.

7. Generalforsamling

- 7.1 Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 7.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen konkret og individuelt vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem, jf. pkt. 9.1.
- 7.3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har ethvert medlem, dennes ægtefælle/samlever eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede har ret til at lade sig ledsage af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, Ejerforeningens advokat og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 7.4 Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Ejerforeningens hjemstedskommune.
- 7.5 Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 7.6 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal som minimum omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 7. Valg af revisor.
 8. Bemyndigelse til bestyrelsen til valg af administrator.
 9. Behandling af indkomne forslag.
 10. Eventuelt.

- 7.7 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.
- 7.8 Der udarbejdes referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

8. Indkaldelser til generalforsamling mv.

- 8.1 Indkaldelse af medlemmer til Ejerforeningens ordinære generalforsamling skal ske skriftligt af bestyrelsen eller administrator og med et varsel på mindst fire uger. Indkaldelse skal ske pr. e-mail til den af medlemmet oplyste e-mailadresse. Medlemmet er forpligtet til at oplyse sin e-mailadresse til Ejerforeningen. Ansvar for at oplyse e-mailadresse og at den oplyste adresse er korrekt og til en hver tid opdateret, er medlemmets. Når medlemmet har oplyst en e-mailadresse, hvortil indkaldelse og andre skrivelser fra bestyrelsen kan ske, kan medlemmet ikke senere nægte at have modtaget en indkaldelse, som er sendt rettidigt til ham pr. e-mail.
- 8.2 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede årsregnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det indeværende år.
- Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 8.4 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

9. Ekstraordinær generalforsamling

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et givent emne begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det, *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses afgørelse indbragt for generalforsamlingen, jf. pkt. 7.2 eller *når* administrator forlanger dette.
- 9.2 Uanset det i pkt. 9.1 anførte afholdes ekstraordinær generalforsamling tidligst, når alle ejerlejligheder er ibrugtaget (helt eller delvist), jf. pkt. 11.1.

- 9.3 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger.
- 9.4 Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt kan indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling ske med et forkortet varsel, dog senest otte dage før afholdelsen.
- 9.5 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling. Medlemmerne har ikke ret til at forlange et givent emne behandlet på en allerede indkaldt ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan dog beslutte at optage og behandle et givent emne bragt i forslag af et medlem på den allerede indkaldte generalforsamling. I så fald eftersender bestyrelsen forslaget til medlemmerne.

10. Stemmeret, flertal mv.

- 10.1 Samtlige Ejerforeningens lovlige medlemmer, jf. pkt. 4, har stemmeret på generalforsamlingen. Hvis der er flere ejere af én ejerlejlighed, har disse dog tilsammen kun én stemme på generalforsamlingerne.

Stemmeretten kan på medlemmets vegne udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

- 10.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. pkt. 6.2.
- 10.3 Til beslutninger om ændring af vedtægterne, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden fire uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal af stemmeberettigede medlemmer. Fuldmagt udstedt til at blive anvendt på den første generalforsamling gælder kun til den anden generalforsamling såfremt der i fuldmagten specifikt er taget stilling dertil.

- 10.4 Til vedtagelse af beslutning om ændring af vedtægternes bestemmelser om omkostningsfordeling mellem Beboelses- og erhvervslejlighederne og Parkeringslejlighederne, herunder fordelingstallet, eller anden beslutning, som udvider ejerne af Parkeringslejlighedernes forpligtelser, eller om nogen indskrænkning af de beføjelser eller rettigheder, som er tillagt ejere eller brugere af Parkeringslejlighederne i henhold til disse vedtægter, kræves dog samtykke fra ejerne af Parkeringslejlighederne.

11. Bestyrelsen

- 11.1 Indtil afholdelsen af den første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle ejerlejligheder er ibrugtaget (helt eller delvist), består bestyrelsen af 3 personer udpeget af Kronløbsøen Projekt P/S. Det ene medlem udpeges efter aftale med By & Havn. Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at varetage foreningens interesser i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen og fællesarealer og er herunder forpligtet til at vælge en af Kronløbsøen Projekt P/S uafhængig professionel administrator på en 1-årig aftale på almindelige opsigelsesvilkår til at administrere foreningen samt en teknisk rådgiver til at deltage ved overtagelsen af fællesarealer.
- 11.2 Bestyrelsen består, efter at alle ejerlejligheder er ibrugtaget (helt eller delvist), jf. pkt. 11.1, af op til fem medlemmer. Generalforsamlingen vælger fire medlemmer af bestyrelsen, jf. dog pkt. 11.3. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 239, det vil sige By & Havn eller den til hvem ejendomsretten måtte være overdraget, er til enhver tid berettiget til at udpege ét bestyrelsesmedlem. Hvis ikke dette sker udgøres bestyrelsen af fire medlemmer. Har ejeren af ejerlejlighed nr. 239 ikke udpeget et medlem af bestyrelsen, kan ejeren af ejerlejlighed nr. 239 til enhver tid fordre, at bestyrelsen – uden afholdelse af generalforsamling – udvides til fem medlemmer med et af denne udpeget medlem.
- Desuden vælges to suppleanter.
- 11.3 Så længe Kronløbsøen Projekt P/S, eller koncernforbundne selskaber, ejer mere end 10 % af antallet af Beboelses- og erhvervslejligheder, er Kronløbsøen Projekt P/S berettiget til at udpege ét medlem til bestyrelsen, ligesom Kronløbsøen Projekt P/S egenhændigt er berettiget til at udpege bestyrelsens formand blandt bestyrelsens medlemmer. Dette medlem kan være en medarbejder eller en repræsentant for Kronløbsøen Projekt P/S.
- 11.4 Valgbare til bestyrelsen er Ejerforeningens medlemmer og disses nærtstående husstandsmedlemmer. Hvert medlem kan kun opstille en person til bestyrelsen og kun en person, der bebor ejerlejligheden.
- 11.5 Bestyrelsen og suppleanterne vælges for to år ad gangen. Hvert andet år afgår formanden og næstformanden, dog således at formanden afgår det ene år, og næstformanden det andet år. Halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår hvert andet år. Afgangssordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.
- 11.6 Såfremt formand eller næstformand er på valg, konstituerer bestyrelsen sig på det første bestyrelsesmøde efter den generalforsamling, hvor bestyrelsen vælges. I så fald vælger bestyrelsen af sin midte en formand eller næstformand afhængig af hvilken post, der er på valg.

- 11.7 Såfremt formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 11.8 Det påhviler bestyrelsen at lede Ejerforeningen i overensstemmelse med vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.
- 11.9 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Såfremt bestyrelsen beslutter at udarbejde forretningsordenen skal alle siddende medlemmer af bestyrelsen ved underskrift på forretningsordenen tiltræde denne. Ved valg af nye medlemmer af bestyrelsen skal disse nyvalgte medlemmer ved første bestyrelsesmøde efter valget ved deres underskrift på forretningsordenen tiltræde denne.
- 11.10 Bestyrelsen kan af generalforsamlingen bemyndiges til at antage eller afskedige en administrator til bistand ved varetagelsen af Ejendommens daglige drift, jf. pkt. 13, og bestyrelsen er bemyndiget til at opkræve honoraret til administrator over Ejerforeningens driftsbudget.
- 11.11 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 239, det vil sige By & Havn eller den til hvem ejendomsretten måtte være overdraget, mulighed for repræsentation i Ejerforeningens bestyrelse nævnt ovenfor i pkt. 11.2 kan ikke ændres uden samtykke fra den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 239.

12. Bestyrelsesmøder

- 12.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformanden indkalder til bestyrelsesmøde så ofte, der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 12.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer af bestyrelsen er til stede.
- 12.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal af deltagende medlemmer af bestyrelsen. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed. Næstformandens stemme er afgørende ved stemmelighed, såfremt formanden er fraværende.
- 12.4 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 særinteresser i sagens afgørelse.
- 12.5 Der udarbejdes referat af forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Referatet underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive referatet samt tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.

13. Administration

- 13.1 Bestyrelsen antager en kvalificeret administrator i henhold til bemyndigelsen afgivet på den ordinære generalforsamling.
- 13.2 Bestyrelsen meddeler administrator fuldmagt til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 13.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 13.4 Administrators honorar for sædvanlig administration af Ejendommen og øvrige vilkår aftales mellem bestyrelsen og administrator.
- 13.5 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt, at bestyrelsen skal antage en administrator, varetager bestyrelsen Ejendommens administration, og i så fald kan bestyrelsen helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af fællesafgifter, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste periodiske betalinger til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. Såfremt bestyrelsen ikke vælger dette, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- 13.6 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal Ejerforeningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning med underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af administrator i henhold til fuldmagt. Alle indbetalinger til Ejerforeningen, være sig fællesafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af ejerlejligheder eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.
- 13.7 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor Ejerforeningen, Ejerforeningens medlemmer og tredjemand, tegner Ejerforeningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

14. Tegningsret

- 14.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse eller af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller næstformanden.

15. Årsregnskab

- 15.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår i Ejerforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.
- 15.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse, og påtegnes af revisor.

16. Revision

- 16.1 Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst halvdelen af Ejerforeningens medlemmer efter fordelings-tal eller efter antal af stemmeberettigede medlemmer, skal revisor være statsautori-seret.

- 16.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 16.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan for-dre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

- 16.4 Bestyrelsen skal føre en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvor-vidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på først-kommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen. Fravæ-rende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommende lejlighed ved deres under-skrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførelsen.

17. Kapitalforhold

- 17.1 Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Ejerforeningens udgifter.

- 17.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til be-stemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalfor-samlingen vedtages, at Ejerforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at Ejerfor-eningen skal optage lån, skal medlemmernes eventuelle personlige hæftelse angives i forslaget.

- 17.3 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse i Ejerfor-eningens navn, dog skal det være administrator - eller bestyrelsen, såfremt admini-strator ikke er valgt - tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nød-vendig for den daglige drift.

18. Vedligeholdelse, drift og medlemsbidrag

- 18.1 Det er hensigten, at udgifterne forbundet med drift og vedligeholdelse af Parkerings-lejlighederne holdes adskilt fra driften af Beboelses- og erhvervslejlighederne. Hoved-forsyninger for kloak, fjernvarme, vand, el, IT m.v. til Parkeringslejlighederne er hvor muligt etableret separat fra forsyningerne til Beboelses- og erhvervslejlighederne.

Alle driftsudgifter, der alene vedrører Parkeringslejlighederne, afholdes af de til enhver tid værende ejere af Parkeringslejlighederne, se pkt. 18.2.

Alle andre driftsudgifter er fælles og afholdes som fælles udgifter i henhold til det fastlagte fordelingstal.

I det omfang, der ikke særskilt er taget stilling til en udgiftstype i nærværende vedtægter, skal udgiften deles i henhold til det fastlagte fordelingstal mellem Parkeringslejlighederne og Beboelses- og erhvervslejlighederne.

For så vidt angår fordeling af skatter gælder følgende:

Såfremt der til en af Parkeringslejlighederne eller Beboelses- og erhvervslejlighederne tildeles fritagelse helt eller delvist for betaling af enten grundskyld eller dækningsafgift, så skal fritagelsen tilfalde denne eksklusivt, og besparelsen skal tildeles pågældende i sin helhed. Såfremt fritagelsen af administrative årsager af enten SKAT eller Københavns Kommune fordeles imellem parterne i henhold til tinglyste fordelingstal eller andre fordelinger, skal der af parterne indbyrdes ske refusion.

- 18.2 Alle udgifter, der kan betegnes som sædvanlige udgifter for driften af et parkeringsanlæg, betales 100 % af Parkeringslejlighederne. Som eksempel på sådanne driftsudgifter kan nævnes belysning, almindelig fejning og snerydning til og fra parkeringsanlægget, renholdelse, renholdelse af adgangstrapper og elevatorer der alene betjener parkeringsanlægget, særskilte forsikringer, personale etc.

Parkeringslejlighederne skal betale halvdelen af den del af forsikringspræmien for Ejendommen, der kan henføres til parkeringsanlægget, uanset at Parkeringslejlighedernes fordelingstal er 0.

- 18.3 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af alle Beboelses- og erhvervslejligheder påhviler de enkelte ejere og omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder nagelfaste skabe og udstyr m.v. i bl.a. køkkener og badeværelse, el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, brugsvandrør, gulvvarmerør, ventilationskanaler, brugsvands- og varmemålere, og afløbsrør, alt frem til de lodrette hovedstrengene i installationsskaktene. Vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen omfatter endvidere fornøden fornyelse af de til ejerlejligheden hørende vindues- og dørrammer indvendigt (inkl. greb, hængsler og beslag), tilhørende termoruder samt løbende renholdelse af disse ind- som udvendigt.

- 18.4 For Parkeringslejlighederne omfatter indvendig vedligeholdelse følgende: vedligeholdelse og fornyelse af sprinkleranlæg, brandalarm, belysning, ventilationsanlæg, bomme, afstribning, beklædninger, maling og øvrige overfladebehandlinger, ventilationsskakte, trapperum, skilte, øvrigt udstyr og installationer mv. i det omfang de alene benyttes af Parkeringslejlighederne, samt tekniske installationer til betjening/drift af parkeringsanlægget, som er installeret af ejerne af Parkeringslejlighederne i teknikskakter/-rum beliggende i Beboelses- og erhvervslejlighederne, jfr. pkt. 22.1.

- 18.5 For så vidt angår Beboelses- og erhvervsejerlejlighederne er det enkelte medlem endvidere forpligtet til at vedligeholde og forny andre lokaler eller områder, som er knyttet til ejerlejligheden såsom have-/gårdarealer, altaner, tagterrasser og lignende, jf. dog pkt. 20 for så vidt angår plantekummer. For så vidt angår sådanne lokaler og områder i Ejendommen omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige flader mod brugsretsarealet samt gulv, men eksklusive underliggende strøer, opklodsninger og tagpap/membraner samt i øvrigt altankonstruktioner, værn og havemure. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 18.6 Ejerforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse og fornyelse, herunder af overfladearealer, kantzoner, frirum inkl. adgangsarealer, inventar, belægninger, beplantning mv., centralt vandingsanlæg, jf. pkt. 20, arealer til cykelparkering, elevatorer, trapper og trappeopgange (dog ikke trapper, der alene betjener parkeringsanlægget), membran over øvre kælder gennemføringer og beskyttelsesbeton, membran i taget, bygninger, bolværker, murværk, vægge, facader inkl. glaspartier/beklædninger, kælderhalse og vindues-, dør- og eventuelle skydedørsrammer, altankonstruktioner, havemure mod de i pkt. 20.2 nævnte ejerlejligheder, teknikskakter/-rum beliggende i den eller de Beboelses- og erhvervslejligheder, der er beliggende ovenpå etage -1, herunder alle lodrette hovedføringer til og med afspærringsventiler og eventuelle brandspjæld, dog ikke de i pkt. 22.1 nævnte, fælleslokale inkl. alle tilhørende installationer og nagelfaste møbler og udstyr samt affaldsrum. Det anføres ikke, såfremt de pågældende forhold henhører under Grundejerforeningen, jf. pkt. 5 ovenfor.

For rum i etage -1 og -2 som alene betjener Beboelses- og erhvervslejlighederne herunder varmecentral, teknikrum, affaldsrum, fælleslokaler, cykelparkering og depotrum inkl. alle tilhørende installationer afholder Ejerforeningen alle omkostninger til drift, vedligehold og fornyelse.

Halvdelen af omkostningerne til vedligeholdelse og fornyelse af alle bærende konstruktioner vedrørende parkeringsanlægget under Kronløbsøen, herunder u. kælderdyervægge (herunder membraner, isolering og betonforplade), dæk over etage -1 ekskl. membraner, dæk over etage -2, -3 og -4 ekskl. overfladebehandlinger, bundpladen i etage -4 (ekskl. overfladebehandling), betonvægge omkring trappekerner og ramper, søjler og fundamenter samt opdriftsanker betales af Parkeringslejlighederne. Beboelses- og erhvervslejlighederne samt Parkeringslejlighederne er i fællesskab forpligtet til at forestå denne vedligeholdelse og fornyelse.

Såfremt der efter accept fra ejerne af Parkeringslejlighederne er etableret rum i Parkeringslejlighederne, der betjener Beboelses- og erhvervsejerlejlighederne, herunder cykelparkering, depotrum, teknikrum mv., afholder Ejerforeningen alle omkostninger forbundet med disse rums renhold, vedligehold og fornyelse, ligesom Ejerforeningen kompenserer ejerne af Parkeringslejlighederne for eventuelle gener som følge af brugen af disse rum, herunder ekstra slitage, vedligehold og renhold på Parkeringslejlighedernes arealer. Tilsvarende skal ejerne af Parkeringslejlighederne forestå

renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af teknikrum inden for Beboelses- og erhvervslejlighederne, som alene betjener Parkeringslejlighederne.

Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en af bestyrelsen udarbejdet og generalforsamlingen godkendt vedligeholdelsesplan.

Udgifterne hertil er fælles udgifter, der afholdes i henhold til det fastlagte fordelings-tal, medmindre andet er bestemt i disse vedtægter.

Ejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde og modernisere Ejendommen, således at bebyggelsen og fællesarealer til enhver tid fremstår vel vedligeholdt. Nærværende pkt. 18.6 kan ikke ændres uden de til enhver tid værende ejere af Parkeringslejlighederne samtykke.

- 18.7 Ejerne af Parkeringslejlighederne foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af hovedforsyninger for kloak, vand, el, IT m.v. til Parkeringslejlighederne.
- 18.8 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, medmindre de pågældende ledninger og installationer alene tjener til brug for Parkeringslejlighederne. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.
- 18.9 Bestyrelsen udarbejder hvert år et driftsbudget, der viser Ejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse. Ejerforeningens udgifter skal omfatte bidrag til Grundejerforeningen og betalinger til By & Havn i forbindelse med metrobyggeri, jf. pkt. 18.10 nedenfor, i det omfang By & Havn ikke opkræver disse direkte hos medlemmerne.

Budgettet skal indeholde en selvstændig post, som vedrører Ejerforeningens forventede udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af kælderens bærende konstruktioner jf. pkt. 18.6, 3. afsnit.

Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingsstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget, der skal indeholde en specifikation af de udgiftsposter, som dækkes af Beboelses- og erhvervslejlighederne henholdsvis alene af Beboelseslejlighederne. Erhvervslejligheder bidrager således ikke til udgifter, som alene vedrørende Beboelseslejlighederne, hvilket på tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse udgør følgende:

- a. Løbende udgifter til skraldesugeanlæg og til medlemskab af Foreningen Centralt Affaldssug Nordhavn
- b. Fællesrum – ejendomsskatter
- c. Fælles vandforbrug – rengøring af trappeopgange mv.

- d. Fællesrum – rottebekæmpelse
 - e. Renovationsafgift
 - f. Omkostninger til storskrald
 - g. Serviceaftale – røgdluftningslemme i trapperum og i facader
 - h. Serviceaftale – ventilationsanlæg
 - i. GSM-moduler på ventilationsanlæg
 - j. Serviceaftale – ABA-anlæg
 - k. Serviceaftale – ATA-anlæg i trappe A
 - l. Serviceaftale – ATA-anlæg i trappe C
 - m. Serviceaftale – elevatorservice
 - n. Serviceaftale – faldprøver
 - o. Serviceaftale – skraldesug
 - p. Serviceaftale – rengøring af trappearealer, reposer, elevatorer mv.
 - q. Serviceaftale – vinduespolering, fællesarealer
 - r. Serviceaftale – måtter
 - s. Serviceaftale – solceller
 - t. Fællesrum – vedligehold, overflader, inventar, hårde hvidevarer m.v.
 - u. Fællesrum – TV-pakke, bredbånd mv.
 - v. Fællesrum – el, vand, varme mv.
- 18.10 Hvert medlem af Ejerforeningen er pligtig til at betale en ydelse til By & Havn som følge af åbningen for offentligheden af metrostationerne på hhv. Nordhavn Plads og Orientkaj, der fremgår af den servitut, der er tinglyst på hver af ejerlejlighederne omfattet af Ejerforeningen, og som er nævnt nedenfor i pkt. 29.1. I det omfang By & Havn ikke opkræver disse direkte hos medlemmerne opkræver Ejerforeningen af administrative hensyn betalingerne til By & Havn hos medlemmerne af Ejerforeningen og sørger samlet for, at der sker rettidig betaling til By & Havn. Opkrævningen af denne ydelse til By & Havn hos medlemmerne af Ejerforeningen sker via den i pkt. 18.9 nævnte årsydelse.
- 18.11 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvi forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 18.12 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling sam-

let overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

- 18.13 Vandforsyningen til Parkeringslejlighederne drives, vedligeholdes og fornyes samt påhviler ejerne af Parkeringslejlighederne.
- 18.14 Varme- og brugsvandsforsyningen, herunder centralvarmeanlægget m.v., til Beboelses- og erhvervslejlighederne drives, vedligeholdes og fornyes samt påhviler ejerne af Beboelses- og erhvervslejlighederne for fælles regning. Hvert medlem indbetaler a conto et af administrator - eller af bestyrelsen, såfremt administrator ikke er valgt - fastsat beløb til dækning af det pågældende medlems andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.
- 18.15 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem eventuelt påhvillende restbidrag indbetales til Ejerforeningen senest fire uger efter skriftligt påkrav herom.
- 18.16 Ejerforeningen er berettiget til at opkræve et rimeligt gebyr for for sent indbetalte restancer samt beregne rente af skyldige beløb med referencerenten med tillæg af otte procent p.a. i henhold til reglerne i renteloven.

19. Adgang og retablering

- 19.1 Enhver ejer af ejerlejligheder inden for Ejerforeningen er forpligtet til at give repræsentanter for Ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger mv., som det påhviler Ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 20 hverdage, dog således at ejere skal acceptere at give adgang med kortere varsel, såfremt dette er påkrævet af hensyn til opfyldelse af krav i henhold til lov eller forskrift, nødbetjening af elevator, udførelse af uopsættelig reparation eller lignende.
- 19.2 En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 20 hverdage. Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 19.3 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 19.4 Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 19.5 Er det med hensyn til arbejder efter pkt. 19.2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordrings-

garanti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

20. Plantekummer m.v.

- 20.1 Ejerforeningen har ejerskab til plantekummerne, der er integreret på Ejerlejligheder-nes altaner og tagterrasser. Plantekummerne vandes udenfor vintersæsonen via et integreret vandingssystem. Beplantning fra plantekummerne må ikke spises. Beplantning på altaner, tagflader og tagkanter skal fremstå ensartet.
- 20.2 Drift, vedligeholdelse og fornyelse af plantekummerne og vandingssystemet påhviler Ejerforeningen, mens den almindelige og løbende pasning og udskiftning af beplantningen i plantekummerne påhviler den enkelte ejer af Ejerlejlighederne. Retningslinjer for valg af beplantning mv. kan fastsættes i husorden for Ejerforeningen.
- 20.3 De til enhver tid værende ejere af Beboelses- og erhvervslejlighederne respekterer, at plantekummerne og vandingssystemet etableres på Ejendommen uanset placeringen heraf.

21. Altaner, tagterrasser og have-/gårdarealer – eksklusiv brugsret

- 21.1 I det omfang der i naturlig forbindelse med en ejerlejlighed er etableret altan eller tagterrasse, hører denne altan eller tagterrasse til den specifikke ejerlejlighed, og det er således kun ejeren af denne lejlighed, der har adgang og brugsret dertil. Placering og størrelse af de enkelte tagterrasser fremgår af [bilag 21.1](#).
- 21.2 Den/de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 23, 25, 41,42, 53, 54, 65, 66, 77, 78, 89, 90, 101, 102, 113, 124, 125, 137, 138, 149, 150, 161, 162, 173, 174, 185, 186, 197, 208, 234 og 236 har endvidere eksklusiv brugsret til de have-/gårdarealer, der er markeret på bilag 21.1. Den eksklusive brugsret kan alene ændres eller opsiges af Ejerforeningen ved beslutning på en generalforsamling med den i pkt. 10.3 foreskrevne majoritet. Endvidere skal opsigelse eller ændring af de eksklusive brugsrettigheder i henhold til nærværende bestemmelse ske med et varsel på 30 år og mod betaling af rimeligt vederlag. Dette vederlag fastsættes som gennemsnittet af to vurderinger foretaget af uafhængige ejendomsmæglere udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening som forskellen mellem den pågældende ejerlejlighedsværdi på opsigelsestidspunktet henholdsvis (i) med den eksklusive brugsret som fastsat i vedtægterne og (ii) uden denne eksklusive brugsret eller med den eksklusive brugsrets ændrede indhold.
- 21.3 Uanset det i pkt. 21.1 anførte har Ejerforeningen samt dennes rådgivere og håndværkere adgang til altaner, tagterrasser og have-/gårdarealer i forbindelse med besigtigelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles bestanddele, herunder (men ikke kun) grønne områder, solcelleanlæg, teknik rum, tagbrønde osv.

- 21.4 Renholdelse af altaner, tagterrasser og have-/gårdarealer påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. Altaner, tagterrasser og have-/gårdarealer skal stedse fremstå pæne og ordentlige.
- 21.5 Der må ikke etableres hegn/afskærmning omkring have-/gårdarealer med eksklusiv brugsret ud over de af projektet leverede.

22. Teknikskakter/-rum og føringsveje

- 22.1 Såfremt en del af de til drift og betjening af Parkeringslejlighederne nødvendige tekniske installationer, rørinstallationer m.v. er placeret i teknikskakter/-rum eller føringsveje beliggende i Beboelses- og erhvervslejlighederne, skal placeringen af de pågældende teknikskakter/-rum eller føringsveje angives på en tegning, der vedhæftes som bilag 22.1 til disse vedtægter. Tilsvarende gælder, såfremt en del af de til drift og betjening af Beboelses- og erhvervslejlighederne nødvendige tekniske installationer, rørinstallationer m.v. er placeret i teknikskakter/-rum beliggende i Parkeringslejlighederne.
- 22.2 Ejere af Parkeringslejlighederne har ret til at benytte de markerede teknikskakter/-rum og føringsveje til placering og brug af tekniske installationer til betjening/drift af parkeringsanlægget, herunder løbende udskifte og forny samt om nødvendigt udvide disse tekniske installationer, med andre og nyere installationer.
- 22.3 Såfremt der skal ændres i tekniske installationer, som har eller kan få betydning for parkeringsanlægget, kan en sådan ændring dog alene ske efter forudgående samtykke fra ejerne af Parkeringslejlighederne.
- 22.4 Ejere af Beboelses- og erhvervslejlighederne har tilsvarende ret til at benytte de teknikskakter/-rum og føringsveje, som er placeret inden for parkeringsanlægget eller med adgangsveje gennem Parkeringslejlighederne.
- 22.5 Ejere af Parkeringslejlighederne har adgang til de på vedlagte tegning markerede teknikskakter/rum og føringsveje gennem Beboelses- og erhvervslejlighederne, herunder adgang med sådant personel og maskinel, som er nødvendig for at betjene, vedligeholde og eventuelt udskifte/forny samt om nødvendigt udvide de tekniske installationer, der er placeret i skakterne/ruddene, jfr. pkt. 22.1.
- 22.6 Færdsel og ophold i teknikskakter/-rum eller føringsveje skal i øvrigt ske således, at gener for den daglige drift af parkeringsanlægget så vidt muligt undgås, og kun efter forudgående samtykke fra ejerne af Parkeringslejlighederne. Ejerforeningen betaler leje af parkeringspladser, der bruges som arbejdsareal eller oplagsplads.
- 22.7 Såfremt adgang til eller ophold og arbejder i teknikskakterne/-ruddene eller føringsvejene forventes at medføre gener for driften af parkeringsanlægget, skal Ejerforeningen på forhånd underrette ejerne af Parkeringslejlighederne herom med et varsel på mindst 20 hverdage samt kompensere den/de pågældende ejer(e) for mistede parkeringsindtægter eller eventuelle udgifter til alternativ parkering.

- 22.8 Hvis Beboelses- og Erhvervslejligheder ønsker at etablere nye/supplerende føringsveje eller trække nye kabler mv. i eksisterende føringsveje gennem Parkeringslejlighederne, eller vice versa, optages forhandlinger mellem de involverede ejerlejlighedsejere herom. Det er en forudsætning, at der sikres overholdelse af krav vedrørende interferens og anden elektrisk støj.
- 22.9 Påtaleretten i henhold til nærværende pkt. 22 tilkommer de til enhver tid værende ejere af Parkeringslejlighederne hver for sig. Nærværende pkt. 22 kan ikke ændres uden de til enhver tid værende ejere af Parkeringslejlighedernes samtykke.

23. Antenneforhold

- 23.1 Medlemmerne er uberettigede til at placere antenner, herunder parabolantenner, på Ejendommen uden bestyrelsens samtykke.

Ved installering af fælles antenneanlæg, tilslutning til sådanne anlæg, herunder kabel-tv-anlæg, eller anden modtagelse af radio-/tv-signaler, afholdes etablerings- og driftsudgifterne ligeligt af de medlemmer, som kan modtage signalerne.

24. Forandringer

- 24.1 Medlemmet må ikke foretage udvendige forandringer i ejerlejligheden, medmindre bestyrelsen forudgående har givet sit skriftlige samtykke. Ejendommen skal fremtræde som et ensartet og harmonisk hele, hvorfor det ikke er tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke at foretage ændringer af ejerlejlighedens ydre, herunder men ikke begrænset til, facader, gavlparterier, tagflader, vinduer, vinduespartier, glaspartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver og den oprindelige konstruktion skal bevares uændret.
- 24.2 Ud fra de i pkt. 24.1 anførte hensyn er det heller ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte flagstænger, markiser og lignende afskærmning på Ejendommen eller på have-/gårdarealer, altaner eller tagterrasser omfattet af eksklusiv brugsret. Bestyrelsen er dog bemyndiget til at tillade de enkelte ejerlejlighedsejere at opsætte markiser, såfremt der samtidigt sikres en samlet helhedsløsning som sikrer, at Ejendommen fortsat bevarer et ensartet og harmonisk hele. Bestyrelsen kan således vedtage en generel manual for markiser, som de enkelte ejerlejlighedsejere til enhver tid skal overholde.
- 24.3 Medlemmerne er berettiget til at foretage indvendige forandringer i ejerlejligheden. Alle former for indgreb i selve Ejendommens konstruktion skal på forhånd skriftligt godkendes af bestyrelsen.
- 24.4 Medlemmerne er herudover med bestyrelsens forudgående samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejerlejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst mu-

ligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages med forudgående samtykke fra bestyrelsen og de ejere af de lejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan forudgående godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis ejerlejligheder berøres.

- 24.5 Medlemmet skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

25. Ordensforskrifter

- 25.1 Samtlige medlemmer og brugere af Beboelseslejlighederne er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden. Den på stiftelsestidspunktet gældende husorden er vedlagt som bilag 25.1 til vedtægterne, men kan til enhver tid ændres af generalforsamlingen med almindeligt simpelt flertal.
- 25.2 Ethvert medlem er pligtig til at udøve sin medbenyttelsesret til arealer, installationer, anlæg og indretninger, der er undergivet fælles ejendomsret, på hensynsfuld måde.
- 25.3 Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 25.4 Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre medlemmer.
- 25.5 Bestemmelser om husdyrhold mv. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 25.6 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.
- 25.7 En ejerlejlighed, der ved Ejendommens opdeling i ejerlejligheder har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke benyttes til erhvervsvirksomhed.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, såfremt det er tilladt i henhold til den for Ejendommen gældende lokalplan, hvilken på tidspunktet for stiftelsen af Ejerforeningen er lokalplan nr. 463, og såfremt udnyttelsen til erhverv på ingen måde medfører gene for Ejerforeningens øvrige medlemmer i form af lugt, støj, røg eller lignende. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med tre måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

- 25.8 Driften af parkeringsanlægget må ikke genere ejerne af Beboelses- og erhvervslejlighederne ved røg, støj og ildelugt, bortset fra hvad der er et naturligt led i drift af underjordisk parkeringsanlæg.

26. Udlejning

- 26.1 Medlemmerne har ret til sædvanlig langtidsudlejning af deres ejerlejligheder uden Ejerforeningens samtykke. Korttidsudlejning, herunder via udlejnings- og boligdelingsportaler, må ikke finde sted udover et maksimum på 21 dage årligt, medmindre der opnås forudgående samtykke hertil fra Ejerforeningens bestyrelse, hvilket bestyrelsen dog er berettiget til at nægte. Medlemmet er dog ved enhver udlejning af medlemmets ejerlejlighed forpligtet til at fremsende kopi af lejekontrakten til Ejerforeningens bestyrelse til orientering.
- 26.2 Medlemmet må dog ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i en ejerlejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- 26.3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har Ejerforeningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de på lejeren hvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, evt. sideløbende med medlemmet. Uanset dette består lejeforholdet alene mellem medlemmet og dennes lejer, og ethvert forhold mellem lejer og medlemmet er bortset fra Ejerforeningens indsigelsesret Ejerforeningen uvedkommende.
- Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved udtrykkelig oplysning herom i lejekontrakten.
- 26.4 Parkeringslejlighederne kan frit disponeres til udlejning helt eller delvist.

27. Misligholdelse

- 27.1 Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til vedtægterne, herunder ved undladelse af betaling af de på medlemmet hvilende økonomiske ydelser til Ejerforeningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet eller medlemmets eventuelle lejer, ved gentagen krænkelse af husorden eller ved hensynsløs adfærd overfor de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen med tre måneders varsel forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed til den 1. i en måned.
- 27.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

28. Opløsning

- 28.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ikke opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at Ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

29. Panteret

- 29.1 Servitut om forpligtelse til at betale tillægskøbesum til By & Havn i forbindelse med åbningen for offentligheden af metrostationerne på hhv. Nordhavn Plads og Orientkaj tinglyses servitut- og pantstiftende på hver af ejerlejlighederne forud for andre byrder og al anden pantegæld.
- 29.2 Vedtægterne for Grundejerforeningen tinglyses pantstiftende på hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Grundejerforeningen måtte få hos enten et medlem eller hos Ejerforeningen, idet det bemærkes, at Grundejerforeningen er berettiget til hos det enkelte medlem at realisere pantet for at dække Grundejerforeningens eventuelle tilgodehavender hos Ejerforeningen. Vedtægterne for Grundejerforeningen tinglyses pantstiftende og alene med respekt af servitut om forpligtelse til at betale tillægskøbesum til By & Havn i forbindelse med åbningen for offentligheden af metrostationerne på hhv. Nordhavn Plads og Orientkaj, jf. pkt. 29.1, for et beløb svarende til ejerlejlighedens andel, beregnet efter fordelingstal, af det samlede beløb svarende til to års bidrag, d.v.s. i alt kr. 28 pr. etagekvadratmeter (2012) multipliceret med det areal, som Ejendommen er bebygget eller kan bebygges med, hvis dette er højere, beregnet i forhold til den på tinglysningstidspunktet gældende lokalplan. Beløbet oprundes til nærmeste hele tusinde kr. Beløbet fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter tinglyst fordelingstal. Beløbet reguleres hvert år den 1. januar på baggrund af ændringen i det af Danmarks Statistik pr. 1. kvartal beregnede "Byggeindeks for boliger i alt" og med udgangspunkt i året 2012.
- 29.3 Vedtægterne for Ejerforeningen begæres tinglyst pantstiftende for kr. 60.000 fratrukket beløb til sikkerhed til Grundejerforeningen, jf. pkt. 29.2, i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder til sikkerhed for medlemsbidrag og for lån, som Ejerforeningen optager til finansiering af Ejerforeningens udgifter.
- 29.4 Panterettighederne i pkt. 29.2 og 29.3 skal til en hver tid udgøre et beløb, der svarer til/ikke overstiger den aktuelle sats i § 23, stk. 6 i bekendtgørelse i nr. 416 af 27. april 2017 om "Realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling" – kr. 60.000 pr. 2020. I det omfang, at regulering af hovedstolen af det pantstiftende beløb tinglyst til sikkerhed for Grundejerforeningen betyder, at satsen i nævnte bekendtgørelse overstiges, skal sikkerheden til Ejerforeningen tilsvarende nedjusteres.
- 29.5 Panteretten i pkt. 29.3 respekterer med oprykkende panteret alene servitut om forpligtelse til at betale tillægskøbesum til By & Havn i forbindelse med åbningen for of-

fentligheden af metrostationerne på hhv. Nordhavn Plads og Orientkaj, jf. pkt. 29.1 og Grundejerforeningens pantsikkerhed, jf. pkt. 29.2.

- 29.6 I tilfælde, hvor Ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af Ejerforeningens regnskab og et af Ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 29.7 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstifteren, har auktionskøberen pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelse på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende.
- 29.8 For Ejerforeningens medlemmer gælder det, at denne pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og den kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.
- 29.9 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.
- 29.10 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til Ejerforeningen er Ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200.
- 29.11 Det skyldige beløb forrentes årligt herudover uden særligt påkrav fra den førstkomende første i en måned efter forfaldsdagen med den i henhold til renteloven fastsatte referencerente med et tillæg på 6 procent.

30. Påtaleret

- 30.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse samt de til enhver tid værende ejere af Parkeringslejlighederne, hver for sig.
- 30.2 Påtaleberettiget i henhold til pkt. 11.1 og 11.3 er Kronløbsøen Projekt P/S, CVR-nr. 37 78 11 26.

31. Tinglysning

- 31.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 8 Frihavnskvarteret, København, og samtlige de ejerlejligheder, der måtte blive opdelt fra ejendommen. Tinglysningen respekterer enhver ejerlejlighedsopdeling af ejendommen.
- 31.2 Disse vedtægter begæres tillige tinglyst pantstiftende for et beløb nævnt i pkt. 29.3 på hver enkelt ejerlejlighed, der opdeles fra ejendommen.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Bilag

- Bilag 3.2: Vedtægter for Foreningen for Centralt Affaldssug Nordhavn
- Bilag 5.2: Kortbilag over placering af udvendige fællesarealer
- Bilag 21.1: Kortbilag over placering af tagterrasser samt have-
/gårdarealer med eksklusiv brugsret
- Bilag 22.1: Placering af teknikskakter/-rum (udarbejdes senere)
- Bilag 25.1: Husorden

Således vedtaget på generalforsamlingen den 21. februar 2023.

Som dirigent:

Jens Hjortskov

Som bestyrelse:

Jens Damgaard Pedersen

Claus Rasmussen

Niels Anker Kristensen



Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.05.2019-1010760141

Servitut:

Dokumenttype: Vedtægter

Senest påtegnet:

10.05.2019 11:49:47

Ejendom:

Adresse: Klubiensvej 13
2150 Nordhavn

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 6372

Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003a

Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003b

Adresse: Sundkaj 39
2150 Nordhavn

Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003d

Adresse: Sundkaj 111
2150 Nordhavn

Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003f

Adresse: Sundkaj 45
2150 Nordhavn

Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003g

Adresse: Sundkaj 47
2150 Nordhavn

Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003h

Adresse: Sundkaj 49
2150 Nordhavn

Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003i

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 65
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003f

Adresse: Sundkaj 115, 4. TV.
2150 Nordhavn

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 66
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003f

Adresse: Sundkaj 115, 5. TH.
2150 Nordhavn

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 67
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003f

Adresse: Sundkaj 115, 5. TV.
2150 Nordhavn

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 68
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003f

Adresse: Orientkaj 2A
2150 Nordhavn
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003z

Adresse: Orientkaj 2E
2150 Nordhavn
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003æ

Adresse: Orientkaj 4
2150 Nordhavn
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003ø

Adresse: Klubiensvej 11
2150 Nordhavn
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003aa

Servitut tekst:

VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG
NORDHAVN

1. Indledning og formål

Foreningens navn er Foreningen for Centralt Affaldssug
Nordhavn ("Foreningen"), og Foreningens hjemsted er

Københavns Kommune.

Foreningens formål er at varetage drift, vedligehold og fornyelse af det centrale affaldssugeanlæg som defineret nedenfor i pkt. 2, herunder også indgå i en fælles service- og driftsaftale med den leverandør, der står for at levere det centrale affaldssugeanlæg, jf. pkt. 16.

2. Beskrivelse af det centrale affaldssugeanlæg

Det centrale affaldssugeanlæg er et stationært affaldssugeanlæg med en centralt placeret terminal med teknisk udstyr, med hovedrør og stikledning ført frem til de enkelte medlemmers ejendomme, og med det nødvendige bygningsudstyr til drift af anlægget.

Foreningen har ejerskab, drift- og vedligeholdelsespligten samt fornyelsespligten til hele anlægget, herunder sugeterminalen, hovedledning og stikledninger fra hovedledning og hen til de enkelte ventiler og magasinrør på medlemmernes ejendomme, hvor affaldet samles. Ventilerne er indsat i underkanten af loftet i kælder-rummene under hver enkelt opgang i de enkelte medlemmers ejendomme. I de tilfælde, hvor der er direkte indkast uden for bygningerne, fx i gårdrum eller på andre fællesarealer på det enkelte medlems ejendom, har foreningen drifts- og vedligeholdelsespligten og fornyelsespligten helt op til og med indkastet. Hele anlægget inkluderer således terminal, hovedledning, stikledninger til hvert enkelt medlems ejendom, ventiler og rør indsat i det enkelte medlems ejendom, alle indkast på de enkelte medlemmers ejendomme samt eventuelt øvrigt materiel.

Området i Nordhavn, som det centrale affaldssugeanlæg skal omfatte, er defineret på kortbilag 1. By & Havn kan til enhver tid udvide dette området, således at flere ejendomme bliver tilsluttet det centrale affaldssugeanlæg og dermed bliver forpligtet til at være medlem af Foreningen.

3. Ejerskab af det centrale affaldssugeanlæg

Foreningen er forpligtet til at overtage ejerskabet af det centrale affaldssugeanlæg på tidspunktet, hvor By & Havn overtager dette fra leverandøren. Foreningen har ikke bedre ret end By & Havn har overfor leverandøren.

Herudover er Foreningen forpligtet til at overtage ejerskabet og eventuelle forpligtelser på en eller flere ejerlejligheder i bebyggelse, som skal benyttes til terminal for det centrale affaldssugeanlæg.

Medlemmerne ejer alle dele af anlægget, som denne har indrettet på egen Ejendom, samt andet materiel, som medlemmet har erhvervet, for at sikre anlæggets drift og

funktion.

4. Medlemmer

Foreningens pligtige medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme på Sundmolen og omkringliggende ejendomme, hvis ejendom er tilknyttet det centrale affaldssugeanlæg.

En ejendom defineres som ét byggefelt som vist i kortbilag 1 ("Ejendom").

Såfremt en ejendom opdeles i ejerlejligheder eller udstykkes i mindre matrikler, der er samlet i en lokal grundejerforening, vil medlemsrettigheder og forpligtelser overgå til den pågældende ejerforening eller grundejerforening, medmindre det ud-trykkeligt er anført i vedtægterne for denne ejerforening eller lokale grundejerforening, at rettigheder og forpligtelser fortsat beror hos ejendommejerne. Dette sker med virkning fra tidspunktet for foreningens stiftelse, dog ikke tidligere end en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, eller for grundejerforeninger for dennes ibrugtagelse af grundejerforeningens areal(er). De pågældende ejere kan herefter alene udøve deres medlemsrettigheder gennem de pågældende foreninger, men hæfter i øvrigt solidarisk for forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter.

Et medlem indtræder på datoen, hvor Københavns Kommune udsteder den første midlertidige ibrugtagningstilladelse vedrørende Ejendommen eller en del heraf, el-ler på tidspunktet, hvor Ejendommen eller en del heraf rent faktisk tages i brug, hvis dette tidspunkt ligger før en eventuel ibrugtagningstilladelse.

De eksisterende pakhuse på Sundmolen – byggefelt 5.08, 5.10, 5.17 og 5.18 – er ikke på tidspunktet for Foreningens stiftelse egnede til at blive tilsluttet det centrale affaldssugeanlæg og er derfor ikke medlemmer af Foreningen. By & Havn kan senere beslutte, at pakhuse eller en del af pakhuse skal tilsluttes anlægget og derfor også være medlemmer af Foreningen for den del, som skal tilsluttes.

Det eksisterende pakhus beliggende på byggefelt 5.15 og 5.16 m.fl. skal nedrives og tilsluttes ikke det centrale affaldssugeanlæg. Pakhuset er derfor ikke medlem af Foreningen. Det samme gælder pakhuset beliggende på byggefelt 5.07. Disse byggefelter vil efter nedrivning af pakhuse være pligtige medlemmer af Foreningen.

Det fremtidige kollektive parkeringshus, som forventeligt etableres på byggefelt 5.15 skal ikke være tilsluttet det centrale affaldssugeanlæg og er derfor ikke medlem af Foreningen.

5. Medlemmernes forpligtelser

Medlemmerne er forpligtede til for egen regning at indrette bygninger på Ejendommen således, at denne lovligt, velfungerende og efter By & Havns anvisninger kan tilsluttes det centrale affaldssugeanlæg. Forpligtelsen omfatter etablering af alle rør, indkast og øvrigt nødvendigt udstyr, der er behov for på medlemmets Ejendom (=byggefeltet) frem til og med tilslutning på hovedledning. (Medlemmet er forpligtet til at indkøbe alle materialer og ydelser hos den entreprenør, der har etableret hovedledningen.)

Medlemmerne er forpligtede til på egen grund, at opretholde og vedligeholde alle dele af anlægget, samt forsyninger hertil for at sikre anlæggets drift og funktion, herunder strøm samt indretning af affaldsrum for udstyr til det centrale affaldssugeanlæg.

Det enkelte medlem er forpligtet til at omgå anlægget forsvarligt og anvende dette i overensstemmelse med Foreningens anvisninger.

Såfremt anlægget på det enkelte medlems ejendom beskadiges ved ukorrekt eller uagtsom anvendelse eller hærværk, er det enkelte medlem forpligtet til at erstatte udgiften til reparation af skader forbundet hermed. Tilsvarende er det enkelte medlem forpligtet til at erstatte udgiften for udbedringer i forbindelse med affaldsproblemer i det enkelte medlems egen skakt eller rørsystem som ikke deles af andre, og som har årsag til forkert brug af anlægget.

I det omfang, det er muligt, skal synlige installationer være aflåst, så de er af-skærmet fra uretmæssig brug og hærværk.

Medlemmerne er forpligtede til at lade foreningen indtræde i den fælles drifts- og serviceaftale, der indgås med den leverandør, der står for at levere det centrale affaldssugeanlæg. Dette forudsætter, at alle medlemmer tillader servicepersonalet adgang til bygninger og faciliteter, for varetagelse af nævnte aftale.

6. Drift, vedligeholdelse og fornyelse

Foreningen har ejerskab, drift- og vedligeholdelsespligten samt fornyelsespligten til hele anlægget, herunder sugeterminalen, hovedledning og stikledninger fra hovedledning og hen til de enkelte ventiler og magasinrør på medlemmernes ejendomme, hvor affaldet samles. Ventilerne er indsat i underkanten af loftet i kælder-rummene under hver enkelt opgang i de enkelte medlemmers ejendomme. I de tilfælde, hvor der er direkte indkast uden for bygningerne, fx i gårdrum eller på andre fællesarealer på det enkelte medlems

ejendom, har foreningen drifts- og ved-ligeholdelsespligten og fornyelsespligten helt op til og med indkastet. Hele anlægget inkluderer således terminal, hovedledning, stikledninger til hvert enkelt medlems ejendom, ventiler og rør indsat i det enkelte medlems ejendom, alle ind-kast på de enkelte medlemmers ejendomme samt eventuelt øvrigt materiel.

Skulle der opstå et tilfælde, hvor Københavns Kommune ikke vil påtage sig opgaven omkring tømning af anlægget, så påhviler det Foreningen at sørge for dette på Foreningens regning.

7. Fordelingstal og hæftelsesforhold

For Foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne i forhold til deres fordelingstal, som beregnes ud fra Ejendommens samlede etageareal som fremgår af Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Fordelingstallet opdateres og betalingsforpligtelse indtræder hver gang et medlem indtræder i foreningen, jf. pkt. 4 eller i tilfælde af, at der gives nye midlertidige/permanente ibrugtagningstilladelser på et eksisterende medlems Ejendom.

Betalingsforpligtelsen indtræder og fordelingstallet opdateres således på datoen, hvor Københavns Kommune udsteder den første midlertidige ibrugtagningstilladelse vedrørende Ejendommen eller en del heraf, eller på tidspunktet, hvor Ejendommen eller en del heraf rent faktisk tages i brug, hvis dette tidspunkt ligger før en eventuel ibrugtagningstilladelse.

Som bilag 2 vedlægges en foreløbig opgjort fordelingsnøgle.

Foreningens kreditorer kan ikke rette krav direkte mod de enkelte medlemmer for Foreningens forpligtelser.

Foreningen hæfter med sin formue.

8. Fællesudgifter

Medlemmerne er forpligtede til at bidrage økonomisk til /deltage i drift, vedlige-hold, grundfond og fornyelse af det centrale affaldssugeanlæg. Medlemmerne betaler aconto fællesudgifter efter fordelingstal (BBR) i forhold til det af generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre aconto betalingerne, når der skønnes at være behov herfor. Aconto betalingerne erlægges kvartalsvis forud.

I en indledende fase indtil 80% af de byggerier, som er egnede til at blive tilsluttet det centrale affaldssugeanlæg, bidrager økonomisk til driften af anlægget garanterer By &

Havn, at medlemmers bidrag til driften af anlægget, ikke overskrider 10 kr. pr. etagem² årligt ekskl. moms. Dette beløb omfatter alene de omkostninger, som vedrører driften af terminal, hovedledninger samt alle offentlige papirkurve, herunder en service- og driftsaftale med den leverandør, der står for at levere det centrale affaldssugeanlæg. Det enkelte medlem afholder selv alle betalinger til det offentlige vedrørende renovation, som direkte pålignes den enkelte Ejendom/ejerlejlighed. Såfremt det enkelte medlems betaling til det offentlige vedrørende renovation ikke pålignes det enkelte medlem men Foreningen, forhøjes det af By & Havn garanterede beløb med betalingerne til det offentlige.

9. Generalforsamling

Generalforsamlingen er Foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter pkt. 15 vedrørende bestyrelsesansvarsforsikring.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelings-tal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af det centrale affaldssugeanlæg eller om salg af væsentlige dele af dette eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2 /3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

10. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter: 1) Valg af dirigent og referent. 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år. 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse. 4) Evt. forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse. 5) Forslag fra bestyrelsen/medlemmerne. 6) Forelæggelse af budget til godkendelse. 7) Valg af bestyrelse og suppleanter til bestyrelsen. 8) Valg af revisor. 9) Eventuelt.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres skriftligt af mindst 1/4 af Foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

12. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret efter fordelingstal.

Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af en person, som medlemmet skriftlig har meddelt fuldmagt dertil.

13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af Foreningen.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

14. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der også vælges på generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år, således at 2

medlemmer afgår i lige år, mens 2 medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

By og Havn har i perioden indtil 80% af de byggerier, som er egnede til at blive til-sluttet det centrale affaldssugeanlæg, bidrager økonomisk til driften af anlægget, ret men ikke pligt til at udpege bestyrelsens formand samt ét bestyrelsesmedlem. By & Havn har ret til løbende at udskifte formanden og det udpegede medlem.

15. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af Foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af drift, vedligehold og fornyelse af det centrale affaldssuganlæg samt at sørge for, at medlemmerne indbetaler fællesudgifter.

Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på Foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af medlemmerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder også vedligeholdelsesplan for det centrale affaldssugeanlæg til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Der skal afholdes mindst 2 år-lige bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemme-flerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

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

Bestyrelsen kan beslutte, at Foreningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af Foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at Foreningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

16. Service- og driftsaftale

Bestyrelsen skal indtræde i en service- og driftsaftale med den leverandør, der står for at levere det centrale affaldssugeanlæg. Aftalen skal omhandle varetagelsen af den daglige drift af anlægget.

By & Havn indgår indledningsvist ovenstående service- og driftsaftale med den leverandør, der står for at levere det centrale affaldssugeanlæg, hvorefter Foreningen har pligt til at indtræde heri.

By og Havn har i perioden indtil 80% af de byggerier, som er egnede til at blive til-sluttet det centrale affaldssugeanlæg, bidrager økonomisk til driften af anlægget, ret til at forlænge service- og driftsaftalen samt bestemme, hvorvidt leverandøren skal udskiftes.

Foreningen har pligt til at indgå ny service- og driftsaftale med tilsvarende pligter for leverandøren eller anden operatør, hvis leverandøren er udskiftet, når ovenstående aftale udløber og indtil det centrale affaldssugeanlæg nedlægges eller erstattes.

17. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at Foreningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af den daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

By og Havn har i perioden indtil 80% af de byggerier, som er egnede til at blive til-sluttet det centrale affaldssugeanlæg, bidrager økonomisk til driften af anlægget, ret til at indgå administrationsaftale på vegne af Foreningen.

18. Tegningsret

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

19. Revision

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

20. Årsregnskab

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

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

21. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægterne tinglyses servitutstiftende på alle Ejendomme, der er omfattet vedtægterne på stiftelsestidspunktet. Hvis vedtægternes område udvides, jf. punkt 2, tinglyses vedtægterne også servitutstiftende på de nye Ejendomme.

Vedtægterne kan tinglyses pantstiftende for kr. 20 pr. etagem², jf. fordelingstal i bilag 2 på hver medlems Ejendom til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med til-læg af renter og omkostninger, som Foreningen måtte få hos et medlem.

Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte Ejendomme på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

I ejendomme hvor medlemsrettigheder og forpligtelser er overgået til en forening, jf. § 4, stk. 3, og hvor medlemmerne hæfter solidarisk for forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, tinglyses ikke sikkerhedsstillelse.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 13. oktober 2017.

Påtaleberettiget:

Navn: Foreningen Centralt Affaldssug Nordhavn
Nordre Toldbod 7
1259 København K
Cvr-nr.: 39008734

Følgende hæftelser**respekteres:**

Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003g

Dato/løbenummer: 29.11.2017-1009365683
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 4.826 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: UDVIKLINGSSSELSKABET BY & HAVN I/S

Dato/løbenummer: 30.11.2017-1009370418
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 10.091 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: Grundejerforeningen Sundmolen

Dato/løbenummer: 03.10.2017-1009220920
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 10.000 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: G/F Sundmolehusene

Dato/løbenummer: 07.12.2017-1009394263
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 6.117.000 DKK
Rentesats: 0,099969 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Kreditor: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB

Dato/løbenummer: 28.11.2017-1009363497
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 26.911 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: UDVIKLINGSSSELSKABET BY & HAVN I/S

Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003h

Dato/løbenummer: 29.11.2017-1009365684
Dokumenttype: Hæftelse
Hovedstol: 3.781 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: UDVIKLINGSSSELSKABET BY & HAVN I/S

10.05.2019 11:49:47

.....
Dokumenttype:

Vedtægter

.....
Dato/løbenummer:

10.05.2019-1010760141

.....
Bemærkninger:

Tinglyst servitutstiftende. Pantstiftende tinglysning skal anmeldes med dokumenttypen "Anden Hæftelse" med angivelse af dato-løbenr. for denne servitut.

.....
Ejendom:

Adresse: Sundkaj 85, 2. TV.
2150 Nordhavn
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 86
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003e

.....
Status:

Tinglyst

.....
Tinglysningsdato:

10.05.2019 11:49:47

.....
Dokumenttype:

Vedtægter

.....
Dato/løbenummer:

10.05.2019-1010760141

.....
Bemærkninger:

Tinglyst servitutstiftende. Pantstiftende tinglysning skal anmeldes med dokumenttypen "Anden Hæftelse" med angivelse af dato-løbenr. for denne servitut.

.....
Ejendom:

Adresse: Sundkaj 165
2150 Nordhavn
Landsejerlav: Frihavnskvarteret, København
Matrikelnummer: 0003v

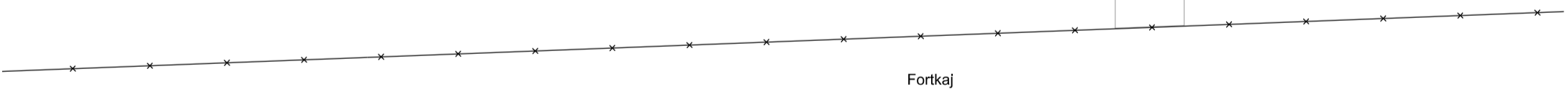
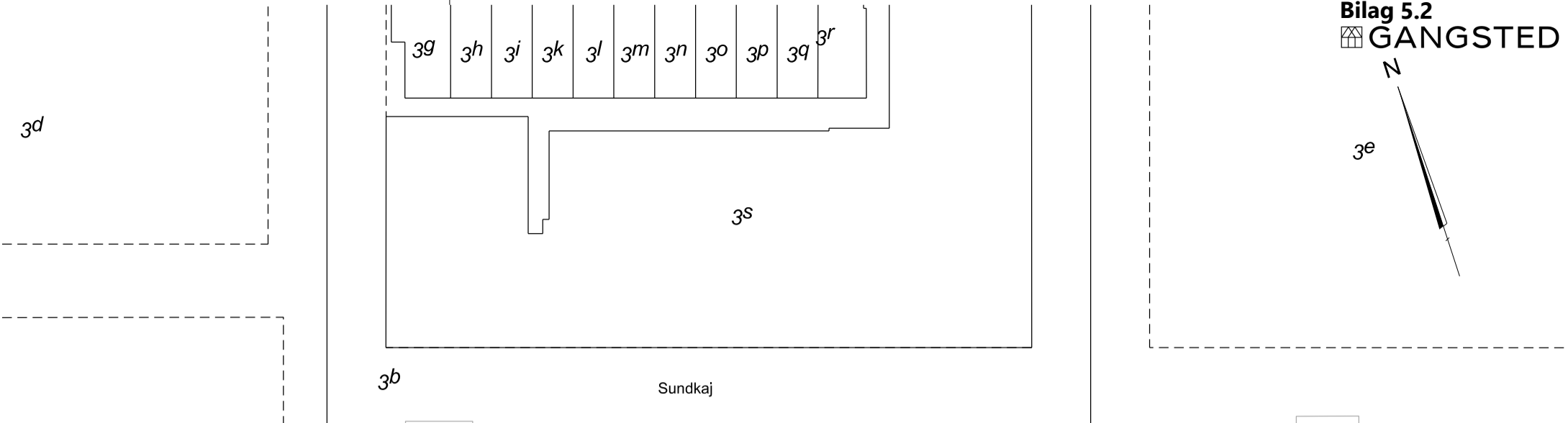
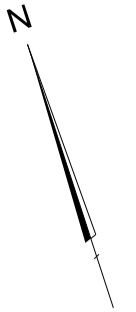
Status: Tinglyst

Tinglysningsdato: 10.05.2019 11:49:47

Dokumenttype: Vedtægter

Bemærkninger: Tinglyst servitutstiftende. Pantstiftende tinglysning skal anmeldes med dokumenttypen "Anden Hæftelse" med angivelse af dato-løbenr. for denne servitut.

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 20190118-1010432988
Servitut: Servitut



Signaturforklaring
 Fællesareal



TINGLYSNINGSRIDS

Lars Vognsen Christensen
 Landinspektør

Matr.nr. : Umatrikuleret
 Ejerlav : Ukendt
 Ejerlavskode : Ukendt
 Kommune : Københavns Kommune

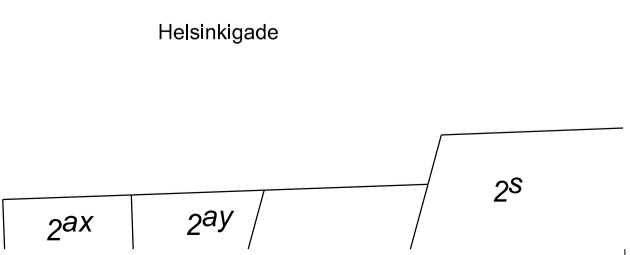
BILAG 5.2 Udvendige fællesarealer

Landinspektørfirmaet LE34 København

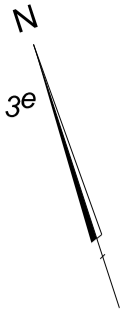
Energivej 34
 2750 Ballerup
 +45 7733 2222
 le34@le34.dk
 www.le34.dk

JAP	LVC	LVC	29.09.2021
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		420 x 297	1:600
		FORMAT	MÅLFORHOLD



1609258	1609258-029-002	3
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.



1609258\1609258-029.dgn



Signaturforklaring

-  Tagterrasser
-  Terrasser
- 1 Lejlighed med brugsret

TINGLYSNINGSRIDS

Lars Vognsen Christensen
 Landinspektør

Matr.nr. : 8
 Ejerlav : Frihavskvarteret, København
 Ejerlavskode : 2000157
 Kommune : Københavns Kommune

BILAG 21.1 Eksklusiv brugsret - Terrasser i stueetage samt tagterrasser

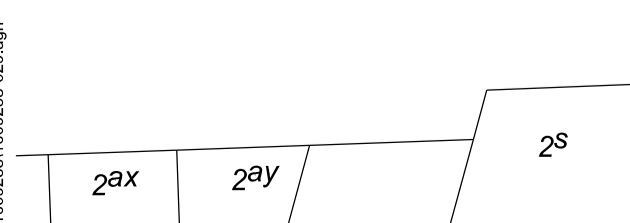
Landinspektørfirmaet LE34 København

Energivej 34
 2750 Ballerup
 +45 7733 2222
 le34@le34.dk
 www.le34.dk

JAP	LVC	LVC	23.09.2021
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO

420 x 297	1:600
FORMAT	MÅLFORHOLD

1609258	1609258-029-001	3
PROJEKTRNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.



1609258-029-001.dgn

HUSORDEN

Husordenen gælder for medlemmerne ("Medlemmerne") af Ejerforeningen Kronløbsøen, personer i Medlemmernes husstand samt de personer, som Medlemmerne giver adgang til ejendommen (herunder gæster, håndværkere mv.). Husordenen gælder tilsvarende for Medlemmernes lejere, jf. pkt. 25. stk. 3 i ejerforeningsvedtægterne.

1 Trappeopgange og elevatorer

- 1.1 Elevatorerne er fortrinsvis til persontransport og dørene må ikke blokeres. Det enkelte medlem har ansvar for og skal påse, at elevator, trappeopgang m.v. ikke beskadiges i forbindelse med flytninger og lignende, og at der snarligst foretages rensning af ruder og måtter som tilsnavses af medlemmets husdyr.
- 1.2 Der må ikke ryges i trappeopgangene og/eller i elevatorerne samt på øvrige fællesarealer.
- 1.3 Ifølge Brandvedtægten må intet henstilles på trappeafsatser, i kældergange og lignende fælles arealer. Dette betyder eksempelvis, at måtter, fodtøj, barnevogne, paraplyer og andet skal stilles i det enkelte medlems egen lejlighed. Henstillede genstande må fjernes af viceværten uden varsel.

2 Cykler og barnevogne

- 2.1 Cykler og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, som Ejerforeningen har indrettet til formålet i kælderen, i cykelparkeringen i terræn eller alternativt indenfor egen ejerlejlighed.
- 2.2 Bestyrelsen er berettiget til at fjerne cykler og barnevogne, der henstår ubenyttet. Inden da skal Bestyrelsen have opsat opslag i Ejendommen og givet Beboerne/Brugerne et passende varsel.

3 Altaner og terrasser

- 3.1 Der må ikke nedkastes genstande (herunder slatter eller cigaretskodder) fra altaner og tagterrasser.

- 3.2 Medlemmerne skal vise størst muligt hensyn - såvel til ejendommen som til de andre medlemmer - ved benyttelse af udendørs grill. Medlemmerne må kun benytte gasgrill på deres altaner og private terrasser, herunder tagterrasser. Der må IKKE bruges hverken engangsgrill, grillkul eller optændingsvæsker på altanerne/terrasserne/tagterrasserne.
- 3.3 Belysning opsat på altaner eller terrasser, herunder tagterrasser må ikke genere de øvrige medlemmer.
- 3.4 Der må ikke tørres tøj på altanerne, og der må ikke opmagasineres flyttekasser, affald, hårde hvidevarer el.lign.
- 3.5 Der må ikke opsættes nogen form for dug/stof til afskærmning på værnet.
- 3.6 Det er tilladt at have krukke og planter på altanerne, dog må der ikke ophænges blomsterkasser på værnet herunder på håndlister og brystninger.
- 3.7 Medlemmerne skal stedse sørge for, at alle afløb løbende rengøres og renses, således at tilstopning med efterfølgende skader undgås.
- 3.8 Beplantning i de på altaner og tagterrasser integrerede plantekasser skal løbende passes og i nødvendigt omfang fornyes. Beboeren skal påse, at plantekassernes beplantning stedse fremstår velvedligeholdt. Beboerne skal sikre, at dødt plantemateriale bortfjernes.

4 Særligt om affald og renovation

- 4.1 Alt affald skal være i lukkede affaldsposer og afleveres i de dertil indrettede indkast/containere i affaldsrummet. Rum til storskrald forefindes i kælderen. Alt glas og alle flasker skal i flaskecontainer. Affaldssortering skal ske efter de til enhver tid gældende instrukser fra renovationsfirmaer herunder vil der være skærpede krav til bl.a. bortskaffelse af pizzabakker m.v. Affaldsrummet skal benyttes ansvarfuldt af hensyn til renholdelse.

5 Udendørs Fællesarealer

- 5.1 Beplantningen på terræn og i plantekasserne på såvel altaner som på tagterrasser skal til enhver tid fremstå ensartet. Der må således ikke fra enkelte Medlemmers side, ske nogen form for ændring/udskiftning af beplantningen (blomster, planter eller buske) på ejendommens område, ej heller i de områder, hvor et medlem har eksklusiv ret til ophold ifølge vedtægterne. Plantelisten gældende ved indflytningstidspunktet udleveres til bestyrelsen.



5.2 Al form for boldspil og leg på ejendommens område, herunder i gården, skal foregå med agtpågivenhed og må kun findes sted, uden nogen form for skade på græstæppet eller beplantningen.

5.3 Fyrværkeri må ikke antændes på fællesarealer, altaner eller tagterrasser.

6 Fælleslokalet

6.1 Medlemmerne kan benytte Fælleslokalet efter forudgående booking ved administrator eller bestyrelsen, men må ikke benyttes til overnatning. Lokalet kan således udlånes til Medlemmernes familie og gæster, men kan ikke udlånes, udlejes eller byttes (med eller uden betalinger) via udlejningsportaler (AirBnB eller lignende)

6.2 Bestyrelsen kan opkræve et administrations- og rengøringsgebyr pr. ophold som skal sikre, at drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælleslokalet så vidt muligt kan ske økonomisk neutralt.

6.3 Medlemmerne, og de personer som Medlemmerne har booket fælleslokalet til, skal vise størst muligt hensyn - såvel til ejendommen som til de andre medlemmer - ved benyttelse af Fælleslokalet og skal aflevere dette i samme stand som ved overtagelsen og klar til at rengøring kan foretages. Der må ikke ryges i fælleslokalet.

6.4 Hvis et Medlem gentagne gange benytter fælleslokalet i strid med de ovenfor anførte bestemmelser, kan bestyrelsen diskretionært nægte Medlemmet fremover i en afgrænset periode at benytte fælleslokalet.

7 Generelle ordensforskrifter

7.1 Medlemmerne skal sørge for, at udvendige adgangsdøre og kælder-døre altid holdes forsvarligt lukkede og skal udvise omtanke, når for dem ukendte personer søger at skaffe sig adgang til ejendommen via disse døre.

7.2 Musik- og TV-afspilning bør fortrinsvis foregå for lukkede døre, altan- og terrassedøre samt vinduer og altid så lydniveauet holdes på et acceptabelt niveau og ikke er til gene for de andre medlemmer i ejerforeningen.

7.3 Ved festlige lejligheder og i weekenden skal der opsættes opslag/varsling i opgangen og berørte tilstødende opgange om støj ud over det normale, senest to dage forinden. Efter kl. 24:00 skal lyd-niveauet sænkes markant til et acceptabelt niveau, så alle medlemmerne kan opholde sig uforstyrret og få sin nattesøvn.



- 7.4 Brug af støjende værktøj, herunder boremaskine, skal kunne foregå i tidsrummet mellem kl. 08:00 og 20:00. Andre elektriske og tekniske hjælpemidler bør installeres således, at de ikke er til gene for ejerforeningen og de øvrige medlemmer.
- 7.5 Fejl eller skader på installationer til vand, el, varme, afløb, affald samt dørtelefoner, adgangsdøre m.v. skal omgående meddeles til viceværten.

8 Husdyr

- 8.1 Det er tilladt for Medlemmerne at holde almindelige husdyr i mindre omfang. Størst tilladte husdyr er hunde. Krybdyr og større husdyr såvel som kamphunde eller krydsninger heraf kræver bestyrelsens forudgående samtykke.
- 8.2 Medlemmer er i den forbindelse forpligtede til at overholde og respektere de til enhver tid gældende forskrifter for husdyrene, herunder bl.a. Hundeloven og de deri oplyste forbudte racer er således tillige ikke tilladt at holde for Medlemmerne.

9 Erhvervsejerlejligheder

- 9.1 Ejerlejligheder, der benyttes til erhverv eller delvist erhverv, skal for så vidt angår erhvervsdelen, benyttes i overensstemmelse med den enhver tid gældende lokalplan (til eksempelvis butik, café, eller lignende aktiviteter) samt de for den pågældende branche til enhver tid gældende myndighedskrav, lovgivning mv, jf. Ejerforenings vedtægternes punkt 24.7.
- 9.2 Den i Ejendommen beliggende café og restaurant skal undgå støj i perioden kl. 22.00 - 7.00, i Caféens tilladte åbningstid, herunder også ved oprydning. Flaskecontainere til glas må ikke benyttes efter kl. 22. Der henvises i øvrigt til Københavns Kommunes publikationer "Støjpolitik - med overblik over reguleringen i Københavns Kommune" og "Indretning og drift af restaurationer".
- 9.3 Udendørs servering er tilladt på et nærmere afgrænset areal, som defineret i lejerens erhvervslejekontrakt i Caféens tilladte åbningstid. Det påhviler ejerne af caféen og restauranten at påse, at arealet til udendørs servering fremstår rent og præsentabelt.
- 9.4 Affald må ikke opbevares på Ejendommens fællesarealer og skal bortskaffes uden gene for Ejendommens øvrige Beboere/Brugere.
- 9.5 Caféen og restauranten skal i videst muligt omfang undgå lugtgener, og skal være forsynet med et effektivt godkendt ventilationsanlæg iht. myndighedskrav.



10 Overholdelse af Husorden

- 10.1 Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsom adfærd mod ejendommen, fællesarealerne eller fælleslokalet skal erstattes af det medlem, der forvolder skaden eller dennes gæster. Endvidere skal unødigt slitage undgås.
- 10.2 Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagende grove krænkelser eller ved hensynsløs adfærd over for de øvrige medlemmer, kan dette medføre eksklusion fra ejerforeningen efter lovgivningens regler.

11 Ændringer af Husorden

- 11.1 Denne husorden revideres af bestyrelsen med passende mellemrum, og skal forelægges til godkendelse på førstkommende generalforsamling i ejerforeningen, hvor den kan vedtages blandt Medlemmerne med almindeligt simpelt flertal.

