

Vedtægter for Ejerforeningen Krøyer Hus

Indholdsfortegnelse:

1 Navn	3
2 Formål og hjemsted	3
3 Medlemskab	3
4 Fordelingstal	4
5 Medlemmernes hæftelse	4
6 Generalforsamling	4
7 Ordinær og ekstraordinær generalforsamling	4
8 Indkaldelse til generalforsamling	5
9 Bestyrelsen	6
10 Bestyrelsens opgaver	6
11 Bestyrelsesmøder	6
12 Administration	7
13 Tegningsret	7
14 Fællesudgifter	7
15 Særligt vedrørende ejerlejlighed nr. 1-4	9
16 Betaling af fællesudgifter	10
17 Eksklusiv brugsret til have/terrasse	10
18 Kapitalforhold	10
19 Grundfond	11
20 Årsregnskab	11
21 Pant	11
22 Ren- og vedligeholdelse	12
23 Moderniseringer	12
24 Fællesanlæg	13
25 Affald m.v	13
26 Depotrum	13
27 Antenneforhold	13
28 Skiltning	13
29 Misligholdelse	14
30 Tinglysning	14

Bilagsfortegnelse

Bilag 1	Endelig anmeldelse og fortegnelser over ejerlejligheder med tilhørende plantegninger, udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S den 17. september 2018
Bilag 2	Plantegning aflysgårde udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S den 27.08.2018

1 Navn

1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Krøyer Hus" ("Ejerforeningen"), og foreningen har hjemsted hos ejendommens administrator.

2 Formål og hjemsted

2.1 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere, og herunder at administrere ejendommen matr.nr. 44h, Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Ny Carlsberg Vej 40-48 og Vesterfælledvej 62-66, 1799 København V (herefter samlet benævnt "Ejendommen") samt sørge for Ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand af Ejendommens fælles bestanddele.

2.2 Ejerforeningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fælles bidrag, at betale fællesudgifter, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer i det omfang, sådanne foranstaltninger efter Ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejerforeningen.

2.3 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 Medlemskab

3.1 Samtlige ejere af ejerlejligheder i Ejendommen er medlemmer af Ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når Ejerforeningens bestyrelse eller antagen administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.

3.2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for Ejerforeningen.

3.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art til enhver tid.

3.4 Et medlem kan ved salget af sin ejerlejlighed ikke gøre krav på nogen del af Ejerforeningens formue, lige så lidt som andele i denne kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.

3.5 Ejerlejlighederne skal anvendes til formål som nævnt i endeligt vedtaget lokalplan for byggeriet.

3.6 Ejerforeningen er pligtmæssigt medlem af Grundejerforeningen Carlsberg Byen ("Grundejerforeningen"). Ejerforeningen har det antal stemmer ved afstemninger i Grundejerforeningen, som er angivet i dennes vedtægter.

3.7 Al kommunikation der er forudsat eller foreskrevet i henhold til vedtægterne, kan ske digitalt, herunder ved brug af e-mails eller opslag på en dertil egnet hjemmeside. De enkelte medlemmer er selv ansvarlige for, at den af foreningen antagne administrator til enhver tid er i besiddelse af korrekte e-mailadresser.

4 Fordelingstal

4.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal fremgår af **bilag 1** til nærværende vedtægter. Fordelingstallene er fastlagt således, at disse svarer til ejerlejlighedernes tinglyste arealer, idet der dog alene tillægges ejerlejligheden bestående af parkeringskælder, ejerlejlighed nr. 110, fordelingstal svarende til 10% af det tinglyste areal.

4.2 Efter fordelingstallene er endeligt fastlagt ved en endelig ejerlejlighedsfortegnelse, kan fordelingstallene kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af Ejerforeningen.

5 Medlemmernes hæftelse

5.1 For Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne subsidiært, personligt og pro rata. Krav mod Ejerforeningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos Ejerforeningen.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

6.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

6.3 Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele, optagelse af fælles lån eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 4/5 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 4/5 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 4/5 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal.

6.4 Såfremt sådanne beslutninger, der er nævnt i pkt. 6.3, alene berører visse ejerlejlighedsejere, kræves - udover kvalificeret flertal efter pkt. 6.3 - tilslutning fra 4/5 af de særskilt berørte ejerlejlighedsejere beregnet efter fordelingstal.

6.5 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

6.6 Et medlem har alene stemmeret, såfremt medlemmet ikke er i restance til Ejerforeningen.

7 Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

7.1 Hvert år inden udgangen af april måned afholdes ordinær generalforsamling.

7.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
9. Eventuelt indkomne forslag
10. Eventuelt.

7.3 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende Ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslag fremsættes efter pkt. 8.

7.4 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

7.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

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

7.6 Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

8 Indkaldelse til generalforsamling

8.1 Enhver generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

8.2 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til foreningens medlemmer senest 8 dage før generalforsamlingen.

9 Bestyrelsen

9.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4-6 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Mindst 1 af bestyrelsesmedlemmerne skal repræsentere de medlemmer af ejerforeningen, der ejer ejerlejlighed nr. 1-4 og mindst 1 af bestyrelsesmedlemmerne skal repræsentere de medlemmer af ejerforeningen der ejer ejerlejlighed nr. 5-110. Desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller. Et medlem og dets ægtefælle kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen.

9.2 Carlsberg Byen P /S er berettiget til en post i bestyrelsen, så længe Carlsberg Byen P /S eller dermed koncernforbundne selskaber ejer minimum 4 ejerlejligheder i Ejerforeningen.

9.3 Bestyrelsens formand, medlemmer og suppleanter vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

9.4 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

10 Bestyrelsens opgaver

10.1 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Ejendommens fælles anliggender, herunder opkrævning af fælles bidrag, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, sørge for administration og drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter Ejendommens karakter må anses for påkrævet. Bestyrelsen skal sikre, at administrationen af Ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over Ejerforeningens indtægter og udgifter.

10.2 Bestyrelsen varetager medlemmerne af Ejerforeningens repræsentation i Grundejerforeningen samt eventuelt vejlaug. Bestyrelsen varetager Ejerforeningens interesser i disse sammenslutninger.

11 Bestyrelsesmøder

11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 4 årlige bestyrelsesmøder.

11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 4 medlemmer er til stede.

11.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

12 Administration

12.1 Bestyrelsen kan træffe afgørelse om at lade Ejerforeningens daglige anliggender varetage af en administrator, der kan være et af Ejerforeningens medlemmer. Såfremt administrator ikke vælges blandt Ejerforeningens medlemmer, skal den valgte administrator være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning. I modsat fald forestås den daglige administration af bestyrelsesmedlemmerne i forening.

12.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

12.3 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift af Ejerforeningen.

13 Tegningsret

13.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

14 Fællesudgifter

14.1 Udgifter, der afholdes på alle ejerlejligheders vegne, betragtes som fællesudgifter.

14.2 Ved fællesudgifter forstås således alene udgifter, der ikke vedrører det enkelte medlems forbrug eller medlemmets ejerlejlighed i øvrigt, og som ikke udelukkende kan henføres til en enkelt ejerlejlighed eller til en flerhed af ejerlejligheder.

14.3 Ved fællesudgifter forstås i overensstemmelse hermed bl.a., men ikke begrænset hertil

(a) bidrag til Grundejerforeningen

(b) forsikringer, jf. dog pkt. 14.5, samt administration, regnskabsudarbejdelse og revision, der fordeles ud fra fordelingstal

(c) vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens fundamenter og klimaskærm, hvorved forstås tag og facade samt altaners bærende konstruktioner og rækværk

(d) drift, vedligeholdelse og fornyelse af

(i) udvendige døre, hvorved forstås døre uden for de enkelte ejerlejligheder, herunder døre til altaner, haver og terrasser, og oplukkelige/bevægelige vinduer, jf. dog pkt. 15.3(a) for så vidt angår ejerlejlighed nr. 1-4

(ii) fælles ledningsnet, herunder forsynings- og afløbsledninger, fælles tekniske installationer, herunder varmeanlæg, samt eventuelle fælles lys-, kommunikations-, og brandslukningsanlæg

(iii) ventilationsanlæg, jf. dog pkt. 14.5(e) for så vidt angår ejerlejlighed nr. 4

(iv) eventuel solafskærmning, forudsat at der er tale om fælles solafskærmning for alle ejerlejligheder i Ejendommen

(v) tekniske anlæg, herunder elevatorer, og WS-anlæg, der betjener hele Ejendommen

(vi) solceller, såfremt indtægterne herfra tilkommer Ejendommen

(e) udvendig vinduespolering på fællesarealer

(f) snerydning, fejning, renholdelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse af beplantninger m.v. på fællesarealer, jf. dog pkt. 15.2 for så vidt angår ejerlejlighed nr. 4

(g) henlæggelser til fornyelser af fælles tekniske installationer såsom fælles varmeanlæg

(h) forbrug af el, vand, varme og varmt vand på fællesarealer

(i) ejendomsservice og tilsyn vedrørende arealer og anlæg, der betjener hele Ejendommen

(j) udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og om fornødent fornyelse af eventuelle fælles anlæg nævnt i pkt. 24, der er beliggende uden for Ejendommen

(k) enhver anden udgift, der sædvanligvis henhører under en ejerforening, og som ikke udtrykkeligt er undtaget fra Ejendommens fællesudgifter i medfør af disse vedtægter.

14.4 Visse udgifter afholdes alene af den enkelte ejer, jf. pkt. 14.5, men opkræves af ejerforeningen, såfremt udgiften opkræves hos ejerforeningen.

14.5 Fællesudgifterne omfatter bl.a. ikke følgende, der således skal varetages og betales af hver enkelt ejer

(a) særskilt forsikring for de enkelte ejerlejligheder, herunder eventuel forsikring af lejetab

(b) snerydning, fejning, renholdelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse, herunder vedligeholdelse af beplantninger m.v., af individuelle arealer, herunder haver eller terrasser samt depotrum, hvortil der er knyttet en eksklusiv brugsret, jf. pkt. 17

(c) renovationsudgifter, herunder udgifter til dagrenovation samt bortskaffelse af andet affald såsom papir, glas, storskrald m.v., uanset om opkrævning sker i ejerforeningsregi

(d) drift, vedligeholdelse og fornyelse af individuelle varmeanlæg, tekniske anlæg, WS anlæg og øvrige individuelle installationer, herunder afløbs- og ledningsføringer, som alene betjener en enkelt ejerlejlighed eller en flerhed af ejerlejligheder

(e) ventilationsanlæg i ejerlejlighed nr. 4 idet udgifterne til drift, vedligeholdelse og fornyelse heraf påhviler den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4, der derfor ikke bidrager til den fælles afholdelse af disse udgifter i medfør af pkt. 14.3(d)(iii)

(f) enhver anden udgift, der alene kan henføres til en ejerlejlighed eller en flerhed af ejerne, idet sådanne udgifter fordeles blandt disse i henhold til indbyrdes fordelingstal.

14.6 Der installeres selvstændige målere for den enkelte ejerlejligheds forbrug af el. Afregning for ejerlejlighedens forbrug af el sker direkte med forsyningsselskabet.

14.7 Vandforbrug og varmemeforbrug vedrørende såvel fællesarealer som enkelte ejerlejligheder betales af Ejerforeningen, men a conto opkræves hos hvert enkelt medlem. Der udarbejdes fællesregnskab herfor på baggrund af Ejendommens hovedmåler samt bimålere i de enkelte ejerlejligheder.

14.8 Uanset pkt. 14.7 er hver enkelt ejerlejlighedsejer i det omfang, det er eller bliver muligt, for egen regning forpligtet til at lade sig tilmelde direkte til forsyningsselskabet for den enkelte ejerlejligheds vandforbrug og varmemeforbrug. Derefter vil afregning af sådant forbrug ske direkte til forsyningsselskabet.

14.9 Den enkelte ejerlejlighed er alene berettiget til at tilslutte sig til Ejendommens fællesanlæg med den effekt, der fremgår af drifts- og vedligeholdelsesmanual for fællesanlæggene. Såfremt der kan forventes et højt forbrug af varme, skal Ejerforeningens bestyrelses godkendelse indhentes før tilslutning. Såfremt der opstår væsentlige driftsforstyrrelser, er Ejerforeningens bestyrelse berettiget til helt eller delvist at frakoble den bruger, der forårsager driftsforstyrrelsen, indtil driftsforstyrrelsen kan afhjælpes.

15 Særligt vedrørende ejerlejlighed nr. 1-4

15.1 Ejerne af ejerlejlighed nr. 1-4 afholder udgifter vedrørende egne arealer og anlæg, jf. pkt. 14.4 og 14.5, herunder eksempelvis drift, vedligeholdelse og fornyelse af egne tekniske anlæg og WS-anlæg.

15.2 Ejeren af ejerlejlighed nr. 4 afholder desuden udgifter til drift, ren- og vedligeholdelse af lysgårdene beliggende som angivet i **bilag 2** mod ikke at deltage i de fælles udgifter til drift, ren- og vedligeholdelse af indvendige gårdum i Ejendommen.

15.3 Ejerne af ejerlejlighed nr. 1-4 afholder også alle udgifter til drift, vedligeholdelse og fornyelse af

(a) udvendige døre og oplukkelige/bevægelige vinduer, der kan henføres til ejerlejlighederne 1-4.

15.4 Ejerne af ejerlejlighed nr. 1-4 bidrager derfor ikke til den fælles afholdelse af disse udgifter i medfør af pkt. 14.3.

16 Betaling af fællesudgifter

16.1 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto-fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det af bestyrelsen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre á conto-betalingerne, når der skønnes at være behov herfor.

16.2 Á conto-fællesudgifter erlægges kvartalsvis eller månedsvis forud. Opkrævning af fællesudgifterne forestås af den antagne administrator, eller såfremt en sådan ikke er valgt, af bestyrelsen.

16.3 Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsesbeslutning kan anses for konstateret.

16.4 Ejerforeningen er momsregistreret.

17 Eksklusiv brugsret til have/terrasse

17.1 Det fremgår af bilag 1, at der fra visse ejerlejligheder er direkte adgang til have og/eller terrasse, herunder terrasse/tagterrasse/altan, der støtter på Ejendommens tag. Der tilkommer de til enhver tid værende ejere af disse ejerlejligheder en eksklusiv brugsret til den have og/eller terrasse, hvortil der er direkte adgang fra ejerlejligheden. Brugsretten kan efter forudgående generalforsamlingsbeslutning herom til enhver tid opsiges skriftligt af Ejerforeningens bestyrelse med et varsel på 30 år fra opsigelsestidspunktet.

17.2 Enhver renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sådanne arealer nævnt i pkt. 17.1 forestås og bekostes af ejeren af den ejerlejlighed, hvortil brugsretten er knyttet. Haver og terrasser, herunder tagterrasser skal til enhver tid fremstå vel vedligeholdt.

Forpligtelsen til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse omfatter bl.a. men ikke udelukkende (i) beplantning, indhegning, rækværk og/eller afskærmning, der grænser op mod fællesarealer, (ii) glashuse eller andre konstruktioner opført på det areal, hvortil der er knyttet eksklusiv brugsret, samt (iii) afløb, elstik/-udtag eller lignende installationer, der kan tilgås fra haven/terrassen/tagterrassen.

Den ejerlejlighedsejer, der har den til ejerlejligheden knyttede brugsret, skal efterkomme, hvad der i den anledning af dette pkt. 17.2 i rimeligt omfang pålægges den pågældende ejer af Ejerforeningens bestyrelse.

17.3 Beplantning, indhegning, rækværk og/eller afskærmning skal stedse være som oprindeligt udført i forbindelse med opførelsen af Ejendommen, alternativt med de ændringer, der måtte blive godkendt af Ejerforeningen. Der må ikke foretages foranstaltninger, der gennembryder tag- eller facadestrukturer, belægninger eller terrassegulve.

18 Kapitalforhold

18.1 Ejerforeningen skal ikke oparbejde nogen formue, bortset fra en eventuel grundfond, jf. pkt. 19, og en rimelig driftskapital. Ejerforeningen skal alene opkræve de nødvendige bidrag hos medlemmerne til at afholde Ejerforeningens udgifter.

18.2 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i en bank eller sparekasse. Bestyrelsen eller den antagne administrator er dog tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

19 Grundfond

19.1 Såfremt det begæres af mindst 4/5 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til afholdelse af ekstraordinære udgifter oprettes en grundfond med et årligt medlemsbidrag pr. m2, indtil generalforsamlingen med samme flertal beslutter, at der ikke længere skal ske indbetaling. Beløbet nettoprisindekseres en gang årligt fra vedtagelsen af indbetaling af grundfond indtil indbetalingen ophører.

19.2 Grundfonden tilhører Ejerforeningen, og det enkelte medlem kan ikke disponere over grundfonden. Der kan ikke ske udlån af grundfonden eller dennes afkast til medlemmerne. Der aflægges regnskab over grundfondens midler sammen med den årlige regnskabsaflæggelse. Den enkelte ejers ideelle andel af midlerne overgår sammen med medlemskabet af Ejerforeningen til en erhverver af den pågældende ejerlejlighed.

19.3 Beslutning om benyttelse af grundfondens midler skal træffes på en generalforsamling og skal vedtages med mindst 4/5 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal.

20 Årsregnskab

20.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra Ejerforeningens stiftelse til 31. december 2019.

20.2 Regnskabet udarbejdes af medlemmerne i forening eller af den antagne administrator.

20.3 Ejerforeningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt registreret eller statsautoriseret revisor. Revisor vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

20.4 Regnskabet skal snarest efter regnskabsårets afslutning fremlægges til godkendelse på bestyrelsesmøde, der afholdes senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning.

21 Pant

21.1 Til sikkerhed for betaling aftællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som Ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for DKK 50.000 på ejerlejlighederne nr. 1-3, DKK 100.000 på ejerlejlighed nr. 4 og DKK 35.000 på hver af ejerlejlighed nr. 5-110.

21.2 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

21.3 Pantstiftelsen tjener Ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Pantstiftelsen er endvidere sekundært stillet til sikkerhed endvidere for ethvert tilgodehavende, Grundejerforeningen måtte få på de enkelte ejere i anledning af Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

21.4 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra bestyrelsen eller antagen administrator på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

22 Ren- og vedligeholdelse

22.1 Ren-, vedligeholdelse og fornyelse m.v. af ejerlejlighed nr. 1-4 varetages og udføres af ejerne af ejerlejlighed nr. 1-4 og således uden om Ejerforeningen, medmindre der er tale om opgaver omfattet af pkt. 14.3 og dermed Ejerforeningens fælles drift.

22.2 Ren-, vedligeholdelse og fornyelse m.v. af ejerlejlighed nr. 5-109 varetages og udføres af ejerne af ejerlejlighed nr. 5-109 og således uden om Ejerforeningen, medmindre der er tale om opgaver omfattet af pkt. 14.3 og dermed Ejerforeningens fælles drift.

22.3 Ren-, vedligeholdelse og fornyelse m.v. af ejerlejlighed nr. 110 varetages og udføres af ejeren af ejerlejlighed nr. 110 og således uden om Ejerforeningen, medmindre der er tale om opgaver omfattet af pkt. 14.3 og dermed Ejerforeningens fælles drift.

22.4 Enhver vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere indenfor egen ejerlejlighed og etageadskillelsen, herunder for parkeringsejerlejligheden ramper, adgangsveje mv. beliggende indenfor egen ejerlejlighed og etageadskillelsen.

22.5 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader på ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

22.6 Ejerforeningen er løbende forpligtet til at påse, at Ejerforeningen som helhed fremtræder i velvedligeholdt og renholdt stand på et ensartet og højt kvalitetsniveau. Vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder skal gennemføres så ofte, som det er påkrævet for at sikre den anførte kvalitetsstandard.

22.7 Grundejerforeningen forestår drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af eventuelle fællesarealer, der omfattes af den overordnede infrastruktur. Grundejerforeningen administrerer og råder som led heri over disse arealer til brug for eksempelvis udeservering, kulturelle aktiviteter og arrangementer.

23 Moderniseringer

23.1 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed med respekt af bestemmelsen i pkt. 22-4 og 22.6.

23.2 Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

24 Fællesanlæg

24.1 For størstedelen af Carlsberg Byen gælder Københavns Kommunes lokalplan nr. 432 med tillæg 2-6, jf. § 3, stk. 1, litra e, hvorfor der er krav om, at der opføres eller indrettes fællesanlæg for beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Fællesanlæg kan etableres fælles for flere ejendomme.

24.2 Såfremt kravet for ejendomme i Københavns Kommune om fællesanlæg i Carlsberg Byen efterkommes ved opførelse eller indretning af fællesanlæg i Carlsberg Byen uden for Ejendommen, er Ejerforeningen forpligtet til at deltage i drift, renholdelse, vedligeholdelse og om fornødent fornyelse af sådant fællesanlæg. Hver enkelt ejerlejlighedsejer har pligt til at tåle tinglysning af deklaration herom på Ejendommen, der for eksempel forpligter ejerlejlighedsejeren (evt. via Ejerforeningen) til at deltage i en fællesordning for flere ejendomme til opfyldelse af kravet om 1 % fællesanlæg, herunder med krav om betaling af bidrag til afholdelse af ovennævnte driftsudgifter m.v.

25 Affald m.v.

25.1 Ejerlejlighed nr. 4-110 har i relation til dagrenovation en mobilsugsordning. Sugested og sugetanke er placeret på Ejendommen.

25.2 Ejerlejlighed nr. 1-3 skal anvende særskilt container i Ejendommens kildesorteringsrum til brug for bortskaffelse af dagrenovation.

25.3 Der er rum i Ejendommens kælder og stueetage til brug for kildesortering af genbrugsaffald. Storskrald og miljøaffald skal indleveres til eventuel kommende miljøstation i Carlsberg Byen eller en af Københavns Kommunes miljøstationer mod eventuel betaling herfor.

25.4 Udendørs oplag af brandbare materialer, herunder men ikke begrænset til paller, affald, emballage m.v., er ikke tilladt, medmindre oplaget er placeret minimum 5 meter fra Ejendommen, eller oplaget er placeret i aflåst ståltrådsindhegning med en højde på minimum 2 meter.

26 Depotrum

26.1 Alle ejerlejligheder i Ejendommen har depotrum i Ejendommens kælder, på nær ejerlejlighed nr. 1-16 og 28. Ejerlejlighed nr. 5-16 og 28 har depotrum i lejligheden.

27 Antenneforhold

27.1 Der kan ikke uden bestyrelsens samtykke opsættes antenne- eller parabolanlæg, ej heller på altaner eller lignende, der hører til den enkelte ejerlejlighed, eller i haver eller på terrasser, hvortil der er knyttet en eksklusiv brugsret, jf. pkt. 17.

28 Skiltning

28.1 Ejerlejlighed nr. 1-3 har - for egen regning og risiko - ret til skiltning på Ejendommens facade, herunder blandt andet over ejerlejligheder i stueplan samt på facaden af den del af Ejendommen, hvor ejerlejlighed nr. 1-3 er beliggende.

28.2 Såfremt Carlsberg Byen P /S eller Grundejerforeningen Carlsberg Byen måtte udarbejde generelle retningslinjer for skiltning, skal enhver skiltning på Ejendommens facade ske i overensstemmelse med sådanne retningslinjer. Dette gælder både eksisterende og fremtidig skiltning.

29 Misligholdelse

29.1 Hvis vedligeholdelse og renholdelse af en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.

29.2 Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens panteret.

29.3 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 8 at forlange en ejerlejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse af forpligtelser over for Ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

30 Tinglysning

30.1 Nærværende ejerforeningsvedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder i Ejendommen.

30.2 Vedtægternes pkt. 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende for DKK 50.000,00 på ejerlejlighederne nr. 1-3, DKK 100.000 på ejerlejlighed nr. 4 og DKK 35.000 på hver af ejerlejlighed nr. 5-110.

30.3 Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

30.4 Påtaleberettiget er Ejerforeningen.

30.5 Carlsberg Byen P /S er påtaleberettiget for så vidt angår vedtægternes pkt. 24.1-24.2, der således ikke kan ændres uden forudgående samtykke fra Carlsberg Byen P /S, eller den til hvem nævnte selskabs rettigheder måtte være overdraget.

Således vedtaget på Ejerforeningens stiftende generalforsamling den 19. september 2018 og ændret på den ordinære generalforsamling d. 29. april 2019 samt på efterfølgende ekstraordinære generalforsamling d. 23. maj 2019.

Emma Elizabeth Ilett

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-995064909728
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 15:58:55
Underskrevet med NemID

Christian Dilling Benedictsens-Nislev

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-407152856218
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 13:30:55
Underskrevet med NemID

Christian Dilling Benedictsens-Nislev

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-407152856218
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 13:30:55
Underskrevet med NemID

Zita Schläger

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-301766335863
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 11:20:16
Underskrevet med NemID

Anne-Dorte Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-439193406933
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 14:59:05
Underskrevet med NemID

Merethe Veith

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-831242602179
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 12:54:15
Underskrevet med NemID

Laura Togsverd-Madum

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-165793021374
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2020 kl.: 14:43:27
Underskrevet med NemID

Lise Nøhr Frandsen

Som Referent NEM ID
PID: 9208-2002-2-412637700485
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 11:11:32
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lise Nøhr Frandsen

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-412637700485

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 11:11:32

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: afc0520cYgsx52891137