

ACCURA



Ejerforeningsvedtægter

vedrørende Ejerforeningen [navn]

	Side
1 Indledning	3
2 Formål	4
3 Udvikling af Ejendommen	5
4 Medlemskab	6
5 Fordelingstal	7
6 Hæftelse	7
7 Elforsyning af Ejendommen	8
8 Generalforsamling	8
9 Generalforsamlingens beslutninger	10
10 Generalforsamlingens afvikling	12
11 Bestyrelsen	13
12 Tegningsregel	15
13 Administration	15
14 Fællesudgifter	15
15 Regnskabsår	16
16 Årsregnskab og revision	16
17 Vedligeholdelse mv	17
18 Eksklusive brugsrettigheder	20
19 Udlejning	20
20 Opløsning	21
21 Sikkerhedsstillelse	21
22 Tinglysning og påtaleret	21
23 Bilagsfortegnelse	21

Ejerforeningsvedtægter

Følgende ejerforeningsvedtægter ("Vedtægterne") er vedtaget på stiftende generalforsamling den [dato] for Ejerforeningen [navn], CVR-nr. [nummer].

1 Indledning

- 1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen [navn] ("Ejerforeningen").
- 1.2 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 1.3 Ejerforeningens område omfatter alle fælles indendørs og fælles udendørs arealer på matr.nr. matr.nr. 2t og 2v, begge Frihavnskvarteret, København ("Ejendommen"), som angivet med [rød og gul] skravering på bilag 1.3. Arealerne angivet med [rød] markering betegnes "Indendørs Fællesarealer" og arealerne angivet med [gul] betegnes "Udendørs Fællesarealer". Udendørs Fællesarealer dækker alle udendørs fællesarealer på Ejendommen udenfor den på Ejendommen opførte bebyggelse, og Indendørs Fællesarealer omfatter alle øvrige fællesarealer på Ejendommen indenfor den på Ejendommen opførte bebyggelse samt klimaskærm (dvs. alt andet end Ejerlejlighederne samt de Udendørs Fællesarealer).
- 1.4 Ejendommens grund omfatter et areal på i alt 3.475 m², hvoraf 0 m² udgør vej, der på tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse ejes og udvikles af NREP NSF IV BF 1.29 og 1.31 K/S, CVR-nr. 44712849, ("Projektudvikleren"). Efter endt udvikling vil Ejendommen bestå af [117] ejerlejligheder, hvoraf [115] af dem vil blive anvendt til beboelse ("Boligerne") og [2] af dem, beliggende i stueetagen, vil blive anvendt til erhverv ("Erhvervsenhederne"). Samlet betegnes Boligerne og Erhvervsenhederne for "Ejerlejlighederne". Ejerlejlighederne vil konstruktionsmæssigt være fordelt på to separate bygninger på Ejendommen. Derudover vil der på Ejendommen opføres kælderareal beliggende som angivet på bilag 1.3.
- 1.5 På tidspunktet for Ejerforeningens stiftelse er byggeriet på Ejendommen endnu ikke fuldt opført, idet byggeriet færdiggøres i etaper. Ejerforeningens område omfatter således på stiftelsestidspunktet hele Ejendommen, men således at ejerne af de på stiftelsestidspunktet endnu ikke opførte Ejerlejligheder først vil udgøre en del af medlemskredsen af Ejerforeningen, når de pågældende Ejerlejligheder er afleveret og ibrugtaget (dokumenteret evt. i form af færdigmelding eller midlertidig ibrugtagningstilladelse, hvis endelig ibrugtagningstilladelse ikke kan udstedets på dette tidspunkt). Medlemskab af Ejerforeningen sker således ved stiftelsen af Ejerforeningen, mens det enkelte medlems forpligtelse til at betale medlemsbidrag til Ejerforeningen først indtræder, når den enkelte Ejerlejlighed er afleveret og ibrugtaget, hvilket automatisk sker fra dette tidspunkt. Bebyggelsen på Ejendommen vil i forbindelse med stiftelsen af Ejerforeningen således fortsat være under opførelse på enkelte dele, og der kan derfor forekomme ændringer som følge heraf. Projektudvikleren er berettiget til diskretionært at træffe enhver beslutning, der

relaterer sig til udviklingen af Ejendommen, herunder (men ikke begrænset til) udbygningstakt, placering og størrelse af bebyggelsen, indendørs fællesarealer og udendørs fællesarealer og udformningen heraf, anvendelsesforhold, forsyningsforhold samt ethvert forhold, der relaterer sig til udviklingen af Ejendommen.

- 1.6 Placeringen af Ejerlejlighederne er vist på det vedlagte bilag 1.6.
- 1.7 Ejerforeningen og dens medlemmer er bekendt med og accepterer, at Projektudvikleren ikke medoverdrager eventuelle tilbageværende ikke-udnyttede byggeretter, friarealer, som måtte være knyttet til Ejendommen. Projektudvikleren er eneberettiget til at udnytte eventuelle overskydende byggeretter, friarealer, og Ejerforeningen og dens medlemmer accepterer, at Projektudvikleren er berettiget til at tinglyse en deklaration herom på Ejendommen og Ejerlejlighederne.

2 Formål

- 2.1 Vedtægterne har til formål at sikre varetagelse af administrationen af Ejendommen samt øvrige fælles anliggender for ejerne af Ejerlejlighederne, herunder:
 - (a) varetage medlemmernes fælles interesser, administrationen, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af fælles anlæg og fælles installationer, herunder forsyningsledninger mv., samt del af Indendørs Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen, de enkelte medlemmer (herunder som følge af eksklusiv brugsret, jf. pkt. 18) eller tredjemand,
 - (b) varetage driften af affaldsrum og område til håndtering af storskrald som angivet på bilag 2.1(b)(i), idet Erhvervsenhederne dog er forpligtet til at håndtere Erhvervsenhedernes eget affald i et særskilt område som angivet på bilag 2.1(b)(ii).
 - (c) varetage etablering og drift af solcelleanlæg på byggeriets tagareal, som angivet på bilag 2.1(c), hvor formålet vil være at forsyne fælles indendørs- og udendørsarealer samt fællesanlæg på Ejendommen med el, samt tilbagesælge overskydende strøm til el-nettet,
 - (d) varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen Århusgadekvarteret, CVR-nr. 35 17 32 34, ("Grundejerforeningen") vedrørende Grundejerforeningens administration, drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af visse fællesarealer og anlæg indenfor grundejerforeningens område,
 - (e) repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder mv. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt
 - (f) sikre overholdelsen af Vedtægterne i forhold til medlemmerne.
- 2.2 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.

- 2.3 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger i nærområdet om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen. Ejerforeningen skal dog have skriftlig godkendelse fra Projektudvikleren til at indgå sådanne aftaler, indtil alle dele af Fællesarealerne er overdraget til Ejerforeningen.

3 Udvikling af Ejendommen

- 3.1 Medlemmerne af Ejerforeningen er forpligtede til at medvirke positivt til i enhver henseende, at byggeriet på Ejendommen kan opføres, idet medlemmerne tillige er indforstået med, at der kan ske inddragelse af eventuelle fællesarealer i forbindelse med byggeriet, samt at de tegningsberettigede for Ejerforeningen er både berettigede og forpligtede til at underskrive/tiltræde ethvert dokument, der måtte være nødvendigt til gennemførelsen heraf.
- 3.2 Ejerforeningen og de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne tillægger således Projektudvikleren ret til at foretage alle nødvendige arbejder på Ejerforeningens ejendom i enhver henseende med henblik på opførelsen af byggeriet på Ejerforeningens ejendom, og Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at respektere ethvert arbejde forbundet hermed.
- 3.3 Projektudvikleren har herunder ret til at foretage følgende arbejder på Ejerforeningens ejendom mod afholdelse af udgifterne forbundet hermed:
- (a) At foretage byggemodning.
 - (b) At foranledige, at terræn-, anlægs- og belægningsarbejder udføres, herunder også etablering af tilkørsels-/vejforhold både midlertidigt og permanent.
 - (c) At inddrage Ejerforeningens arealer til brug for byggeplads til gennemførelsen af byggeriet, her under kørsel med tung trafik og opmagasinering af materiel til brug for byggeriet mv.
 - (d) At foretage ethvert andet arbejde på Ejerforeningens ejendom, som Projektudvikleren finder nødvendigt i forhold til gennemførelse af byggeriet.
- 3.4 Ejerforeningen og de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne giver fuldmagt til og er forpligtet til at underskrive eventuelle dokumenter til brug for, at Projektudvikleren kan indsende eventuelle byggeandragender, anmodninger, ansøgninger og andre nødvendige dokumenter til myndighedsbehandling af ovennævnte byggeri.
- 3.5 Medlemmerne af Ejerforeningen og de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne skal tåle enhver gene - uden mulighed for compensation eller andet - der måtte være forbundet med opførelsen og færdiggørelsen af byggeriet, herunder en eventuel midlertidig hindring eller reduktion i tilkørselsforholdene til Ejerlejlighederne.

4 Medlemskab

- 4.1 Alle nuværende og kommende ejere af Ejerlejligheder på Ejendommen er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en Ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samhørende. Medlemmer af Ejerforeningen er således de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en Ejerlejlighed i Ejerforeningen, jf. dog pkt. 1.5 f.s.v.a. betalingspligt. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 4.2 Hvis en Ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan disse ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 4.3 Hvor der er tale om Ejerlejligheder indenfor Ejerforeningens område, som ejes af foreninger eller laug, er den pågældende forening eller laug ved dennes bestyrelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen. En forening eller et laug kan kun udnytte sine medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 4.4 Alle medlemmer af Ejerforeningen er berettiget til uden samtykke fra øvrige medlemmer at foretage opdelinger eller sammenlægninger af deres ejerlejligheder i henhold til gældende lovgivning, så længe de øvrige ejerlejligheders fordelingstal ikke ændres.
- 4.5 *Ejerskifte af en ejerlejlighed*
 - 4.5.1 Ved ejerskifte af en Ejerlejlighed indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte sekundært for eventuelle restancer, som er forfaldt til betaling i tiden før den nye ejers overtagelse af den pågældende ejendom. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og den nye ejer er Ejerforeningen uvedkommende.
 - 4.5.2 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andele af Ejerforeningens formue kan desuden ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
 - 4.5.3 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Ejerforeningen senest 14 kalenderdage før fraflytning, hvilken forpligtelse påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, adresse og gældende e-mailadresse samt den tidligere ejers nye adresse.

4.6 *Medlemsliste og kommunikation*

- 4.6.1 Bestyrelsen (eller administrator) er under hensyntagen til persondataregler pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse.
- 4.6.2 Listen skal indeholde oplysninger om gældende e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Ejerforeningens medlemmer sker via e-mail. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, hvis et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i listen.
- 4.6.3 Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget påkrav, indkaldelser til generalforsamling og øvrige meddelelser i henhold til Vedtægterne, som er sendt til den senest oplyste e-mailadresse. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen. Ved ændringer i et medlems e-mailadresse har medlemmet pligt til at orientere Ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

5 **Fordelingstal**

- 5.1 Rettigheder og forpligtelser i henhold til Vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter det tinglyste fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af Vedtægterne.
- 5.2 Ejerlejlighederne har fordelingstal som angivet i bilag 5.2.

6 **Hæftelse**

- 6.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. Desuden hæfter medlemmerne personligt (med hele ejerens formue), pro rata (med den enkelte ejers andel, som medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidiært (således at søgsmål mod Ejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne) i forhold til deres fordelingstal for Ejerforeningens forpligtelser, medmindre medlemmerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.
- 6.2 Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer, forstået på den måde, at Ejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i tilfælde af, at Ejerforeningen har lidt et tab f.eks. pga. et medlems manglende betaling af bidrag til Ejerforeningen.
- 6.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. pkt. 21.

- 6.4 Søgsmål skal rettes mod Ejerforeningen og kan af tredjemand kun rettes mod Ejerforeningens medlemmer, efter at tredjemand forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod Ejerforeningen, og kun såfremt Ejerforeningen tillige har afvist at opkræve nødvendige fællesudgifter hos medlemmerne.

7 Elforsyning af Ejendommen

- 7.1 Som følge af det solcelleanlæg, der er etableret på byggeriets tagareal, jf. pkt. 2.1(c), er Ejendommen og Ejerlejlighederne omfattet af en kollektiv elforsyningsløsning med hovedafregningssmåler med bi-målere. Hvis et medlem af Ejerforeningen ønsker at udtræde af denne ordning og selv vælge sin el-leverandør, står det frit for det pågældende medlem af Ejerforeningen, idet det pågældende medlem af Ejerforeningen selv (i) er ansvarlig for udførelsen af de nødvendige arbejder på Ejendommen, ligesom det pågældende medlem af Ejerforeningen selv (ii) bærer omkostningerne forbundet hermed.
- 7.2 Ejerforeningen kan i intet tilfælde modsætte sig, at et medlem af Ejerforeningen ønsker at udtræde af den kollektive elforsyningsløsning, jf. ovenstående pkt. 7.1.
- 7.3 Det præciseres, at indtægt fra salg af eventuel overskudsstrøm produceret fra solcelleanlægget til el-nettet, jf. pkt. 2.1(c), tilfalder Ejerforeningen (og dermed ikke de enkelte medlemmer).

8 Generalforsamling

- 8.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed i alle dens anliggender. Generalforsamlingen træffer beslutninger på ordinære generalforsamling eller ekstraordinære generalforsamlinger i overensstemmelse med Vedtægternes pkt. 8-10.
- 8.2 *Ordinær generalforsamling*
- 8.2.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af Ejerforeningens regnskabsår.
- 8.2.2 Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling eller senest 1 uge før generalforsamlingen skal årsrapporten og budget gøres tilgængeligt for medlemmerne. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 8.2.3 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:
- (a) Valg af dirigent og referent
 - (b) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

- (c) Forelæggelse af årsrapport (eventuelt med revisors påtegning) til godkendelse
- (d) Forelæggelse af budget til godkendelse
- (e) Valg af bestyrelse i overensstemmelse med pkt. 11.1-11.1.1
- (f) Eventuelt valg af revisor, jf. pkt. 16.2.1
- (g) Eventuelt valg af administrator, jf. pkt. 13
- (h) Indkomne forslag, jf. pkt. 8.4
- (i) Eventuelt

8.3 *Ekstraordinær generalforsamling*

8.3.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, nævnte situationer, når:

- (a) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- (b) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst 1/4 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- (c) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

8.3.2 Ekstraordinær generalforsamling skal finde sted senest 4 uger efter, at anmodning om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er fremsendt skriftligt til bestyrelsen.

8.3.3 Bestyrelsen indkalder medlemmerne til den ekstraordinære generalforsamling med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og relevante bilag.

8.4 *Forslag*

8.4.1 Bestyrelsen og ethvert medlem af Ejerforeningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på en (ordinær eller ekstraordinær) generalforsamling. Forslag skal – for at komme til behandling på en generalforsamling – være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslaget, inkl. relevante bilag, skal gøres tilgængelige for medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 1 uge før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter.

8.4.2 Forslag, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning på generalforsamlingen, medmindre alle medlemmer er til stede og samtykker.

8.5 *Digital generalforsamling*

- 8.5.1 Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis digital generalforsamling.
- 8.5.2 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, hvis omstændighederne i øvrigt tilsiger det, herunder som følge af udbrud af epidemier, pandemier eller lignende. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig digital generalforsamling.
- 8.5.3 Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig digital generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig digital deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med digital deltagelse på generalforsamlingen.
- 8.5.4 Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig digital generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at Vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 8.5.5 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige digitale udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- 8.5.6 Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig digital generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til Vedtægternes almindelige bestemmelser herom.
- 8.5.7 I øvrigt finder Vedtægternes bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de nødvendige afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig digital generalforsamling.

9 **Generalforsamlingens beslutninger**

9.1 *Simpelt flertal*

- 9.1.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre Vedtægterne bestemmer andet.
- 9.1.2 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

9.2 *2/3-flertal*

9.2.1 Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af de stemmeberettigede stemmer efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller Vedtægtsens pkt. 9.3 - 9.4. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- (a) Vedtægtsændringer.
- (b) Begrænsning af medlemmers ret til korttidsudlejning.
- (c) Sikkerhedsstillelse, jf. pkt. 20.1.
- (d) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hvert medlem vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

9.2.2 Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over Ejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal og antal, jf. dog pkt. 9.3.

9.2.3 Vedtages et forslag efter pkt. 9.2.1-9.2.2 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal og antal, afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede medlemmer, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

9.3 *9/10-flertal*

9.3.1 Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele for Ejendommen, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for Ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af medlemmerne i Ejerforeningen efter fordelingstal og antal.

9.4 *Vetoret*

9.4.1 Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem medlemmerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at medlemmerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af pkt. 9.2 og 9.3, samt tillige samtykke fra de medlemmer, hvis retsstilling forringes.

9.5 *Generalklausul*

9.5.1 Der må ikke på generalforsamlingen træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse medlemmer eller andre en utilbørlig fordel på andre medlemmers eller Ejerforeningens

bekostning. Tilsvarende gælder for beslutning, der påfører en eller flere medlemmer en utilbørlig ulempe.

- 9.6 Beslutninger om forhold, som alene angår Boligerne eller Erhvervsenhederne, men hvor forholdet ikke vedrører alle disse Ejerlejligheder i fællesskab, træffes ved stemmeafgivning alene af medlemmerne, som ejer de pågældende berørte Ejerlejligheder. Kun de medlemmer, som stemmeafgivelsen vedrører, er berettigede til at deltage og/eller afgive stemme i sådanne anliggender. I tvivlstilfælde afgør dirigenten, hvilke Ejerlejligheder forholdet vedrører. I det omfang ændringer, moderniseringer og installationer ikke er et fælles anliggende for Ejerforeningens medlemmer, men kun vedrører Boligerne eller Erhvervsenhederne afholdes udgifterne alene blandt de berørte ejere i det omfang andet ikke fremgår af Ejerforeningens vedtægter.

10 Generalforsamlingens afvikling

10.1 *Adgang og stemmeafgivning*

- 10.1.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen: (1) ethvert medlem i Ejerforeningen, (2) myndige personer, som et medlem har givet fuldmagt til at møde, jf. pkt. 10.1.2, (3) bisiddere eller rådgivere for medlemmer, (4) Ejerforeningens administrator og revisor og (5) bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 10.1.2 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører.
- 10.1.3 Ethvert medlem i Ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af medlemmet selv eller en myndig person, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt, jf. pkt. 10.1.2.
- 10.1.4 For Ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten medlemmerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

10.2 *Dirigent*

- 10.2.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne. Bestyrelsen stiller en dirigent i forslag på generalforsamlingen. Øvrige medlemmer er dog også berettiget til at stille en dirigent i forslag.

10.3 *Referat*

- 10.3.1 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Dirigenten eller en referent, som vælges af generalforsamlingen, skriver referatet for

generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Referatet gøres tilgængeligt senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse for Ejerforeningens medlemmer.

11 Bestyrelsen

11.1 Valg og sammensætning af bestyrelsen

11.1.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse. Bestyrelsen består af en formand og herudover maksimalt 3 øvrige medlemmer, der vælges for en toårig periode. Genvalg kan finde sted.

11.1.2 Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges medlemmer (eller repræsentanter for disse).

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

11.1.4 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

11.1.5 Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

11.2 Møder og beslutningsdygtighed

11.2.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

11.2.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

11.2.3 Beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

11.2.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

11.2.5 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden, om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter, med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.

11.3 *Bestyrelsens opgaver*

11.3.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af Ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af Ejerforeningens anliggender, herunder:

- (a) Udarbejdelse af budget og regnskab over Ejerforeningens udgifter og indtægter.
- (b) Overholdelse af god skik og orden i Ejerforeningen.
- (c) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter jf. pkt. 14.4
- (d) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring), medmindre det er muligt at tegne separate forsikringer.
- (e) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- (f) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- (g) Søge konflikter efter Ejerforeningens ordensregler løst ved ekstern mediation.
- (h) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder Grundejerforeningen.

11.3.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde.

11.3.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.

11.3.4 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende tilladelser, lokalplaner mv., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.

11.4 *Øvrige bestemmelser*

11.4.1 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver.

11.4.2 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

11.4.3 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

11.4.4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

- 11.4.5 Bestyrelsens beslutninger kan af ethvert medlem af Ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter pkt. 11.4.3.

12 Tegningsregel

- 12.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsesformanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening eller af den samlede bestyrelse.
- 12.2 Til optagelse af lån, påtagelse af kautionsforpligtelser el.lign. kræves dog underskrift fra den samlede bestyrelse, idet det samtidig er en betingelse, at sådanne lånoptagelser m.v. har hjemmel i disse vedtægter og/eller er vedtaget på behørig vis på en generalforsamling.

13 Administration

- 13.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at Ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Et medlem af Ejerforeningen må gerne være administrator. Ejerforeningens revisor må ikke være administrator.
- 13.2 Den af generalforsamlingen valgte administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.
- 13.3 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.
- 13.4 Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af Ejerforeningen.

14 Fællesudgifter

- 14.1 Ved fællesudgifter forstås udgifter, som udspringer af aktiviteter til opfyldelse af Ejerforeningens formål, eller relaterer sig til Ejerforeningens fælles bestanddele, og som ikke direkte vedrører det enkelte medlem eller medlemmets ejerlejlighed.
- 14.2 Hvor ikke andet er bestemt, fordeles fællesudgifterne efter fordelingstal, jf. pkt. 5.
- 14.3 Ved fællesudgifter forstås i overensstemmelse hermed bl.a. men ikke begrænset hertil:
- 14.3.1 Fællesudgifter til el, vand og varme, med mindre det ud fra målere er muligt at aflæse det enkelte medlems individuelle forbrug.
- 14.3.2 Udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Ejerforeningens fællesarealer (hvor forpligtelsen hertil ikke er overdraget til Grundejerforeningen eller tredjemand eller er underlagt eksklusive brugsrettigheder i øvrigt) samt disses forsyning med el, varme og vand samt afløbning, herunder kloakering og skybrudsledning,

- 14.3.3 Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
- 14.3.4 Ejendomsforsikringer,
- 14.3.5 Eventuelle udgifter til administration, revisor, herunder regnskabsudarbejdelse
- 14.3.6 Omkostninger til vedligeholdelse af fælles tekniske anlæg, herunder eksempelvis varmeanlæg.
- 14.4 Til dækning af fællesudgifterne indbetaler hvert medlem et á conto bidrag til Ejerforeningen baseret på et budget godkendt på den ordinære generalforsamling. Budgettet udarbejdes af bestyrelsen og således, at der ikke tilsigtes oparbejdet nogen formue i Ejerforeningen. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS eller anden automatisk betalingsordning. Det nævnte á conto bidrag forfalder til betaling efter påkrav.
- 14.5 I tilfælde af uopsættelige udgifter, der ikke kan dækkes af á conto bidraget, er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Disse forfalder tilsvarende efter påkrav.
- 14.6 Medlemmerne skal i videst muligt omfang søge at undgå, at der påføres Ejendommen fællesudgifter, der ikke naturligt kan henregnes til et enkelt medlem eller medlemmets ejerlejlighed.

15 Regnskabsår

- 15.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

16 Årsregnskab og revision

16.1 Årsregnskab

- 16.1.1 Ejerforeningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven og god revisionskik. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 16.1.2 Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes eventuelt med påtegning af revisor. Det af generalforsamlingen godkendte årsregnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at årsregnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

16.2 Revision

- 16.2.1 Generalforsamlingen kan med ved ønske fra et af medlemmerne efter fordelingstal beslutte, at Ejerforeningens regnskab skal revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen. Genvalg kan finde sted. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer. Når det begæres af et af Ejerforeningens medlemmer, skal revisor være statsautoriseret.

- 16.2.2 En på generalforsamlingen valgt revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.

17 Vedligeholdelse mv.

17.1 Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 17.1.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle Ejendommens fælles bestanddele, herunder døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.
- 17.1.2 Ejerforeningen skal udbedre skader i Ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når Ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.
- 17.1.3 Udfører Ejerforeningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for Ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truede skade.

17.2 Ejernes vedligeholdelsespligt

- 17.2.1 Det påhviler enhver ejer i Ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i Ejerlejligheden eller monteret på Ejendommens bebyggelse, herunder skilte, antenner mv.
- 17.2.2 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- 17.2.3 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på Ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.
- 17.2.4 Ejerne af Ejerlejlighederne er erstatningsansvarlig for skader på fælles bestanddele, installationer mv., som denne har forårsaget.

17.3 Erhvervsenhedernes vedligeholdelsespligt

- 17.3.1 Særligt for ejerne af Erhvervsenhederne gælder, at ejerne selv forestår og afholder udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af egne særinstallationer i stueetagen eller andet steds, der ikke er fælles for Ejerforeningen. Dette gælder også adgangsforhold, i det omfang adgangen udelukkende er til Erhvervsenhedernes brug. Alle sådanne fællesudgifter, der kun vedrører Erhvervsenhederne, fordeles efter pkt. 5.
- 17.3.2 Ejere af Erhvervsenhederne forestår ligeledes selv reparation, vedligeholdelse og fornyelse af egen facade målt fra fortovsniveau og op til facade for de overliggende af Boligerne, herunder ved foretagelse af nødvendige facadebehandlinger, facadebeklædninger, graffiti-bekæmpelse mv. efter gældende forskrifter.
- 17.3.3 Eventuelle tekniske installationer, skakte, opbevarings- og lagerrum i bebyggelsens kælderetage og andet, herunder ventilations- og køleinstallationer, som benyttes alene af ejerne af Erhvervsenhederne, renholdes, vedligeholdes og fornyes alene for regning af ejeren af Erhvervs-ejerlejligheden.
- 17.4 *Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten*
- 17.4.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter pkt. 17.1 eller 17.2 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.
- 17.5 *Adgang og reetablering*
- 17.5.1 En ejer kan kræve adgang til andres Ejerlejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin ejerlejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.
- 17.5.2 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har Ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 17.5.3 Arbejder, der udføres i en Ejerlejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 17.5.4 Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes Ejerlejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 17.5.5 Er det med hensyn til arbejder efter pkt. 17.5.1 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i Ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.
- 17.6 *Udvidelse af fælles anlæg og installationer*

17.6.1 Medlemmerne skal tåle mindre udvidelser af eksisterende fælles anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmerne. Medlemmerne kan dog under alle omstændigheder ikke stille sig hindrende i vejen for udvidelser af eksisterende installationer, anlæg, ledninger mv., der er foranlediget af myndighedskrav, som Ejerforeningen er forpligtet til at efterkomme.

17.7 *Øvrige medlemsforpligtelser*

17.7.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen skal overholde Vedtægterne og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan, lokalplaner, byplanvedtægter mv. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig og forureningsmæssig art.

17.7.2 Medlemmer med eksklusive brugsrettigheder, jf. punkt 18 og bilag 18.1.1, skal til enhver tid give håndværkere adgang til de pågældende arealer, som medlemmet har eksklusiv brugsrettighed til, for at disse håndværkere kan udføre reparation og vedligeholdelse af installationer, anlæg og konstruktioner foranlediget af Ejerforeningen, som en del af den nødvendige vedligeholdelse af Ejendommen samt Indendørs Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer, hvilket tillige gælder teknikarealerne på taget af Ejendommen, hvor adgang skal ske igennem Ejerlejlighederne beliggende på øverste etage af Ejendommen. Medlemmet kompenseres ikke for en eventuel forringelse af brugsværdien, som dette medfører under reparations- eller vedligeholdelsesarbejdet.

17.7.3 Ethvert medlem er forpligtet til forudgående at orientere Ejerforeningen om større eller ekstraordinære arbejder i medlemmets Ejerlejlighed, såfremt der er risiko for, at disse arbejder kan have betydning for Ejendommen eller andre medlemmers Ejerlejligheder. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan dog kun foretages med samtykke fra ejerne af de Ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der fra det medlem, der ønsker arbejdet udført, foreligger en helhedsplan for de deraf berørte Ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Hvis arbejderne medfører andet end ubetydelige gener og/eller ulemper for medlemmer, hvis Ejerlejligheder berøres, skal godkendelsen betinges af en rimelig erstatning herfor. Såfremt ejeren af den Ejerlejlighed der berøres kræver det, og bestyrelsen tiltræder det, kan godkendelsen endvidere betinges af, at det medlem der ønsker arbejdet udført, stiller sikkerhed for opfyldelse af samtlige forpligtelser i den forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse, herunder fornøden retablering i den berørte ejerlejlighed. Ejerforeningen kan om nødvendigt kræve sikkerhed fra medlemmet, hvis der er risiko for, at de af medlemmet varslede arbejder kan resultere i retableringsudgifter for Ejerforeningen eller øvrige medlemmer.

17.7.4 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til Vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Ejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

18 Eksklusive brugsrettigheder

18.1 *Eksklusiv brugsret til tagterrasser*

18.1.1 Nogle af Ejerlejlighederne er tildelt særskilt eksklusiv brugsret til tagterrasserne som anvist på bilag 18.1.1.

18.2 *Eksklusiv brugsret til udendørs fællesarealer*

18.2.1 Nogle af Ejerlejlighederne er tildelt særskilt eksklusiv brugsret til dele af Udendørs Fællesarealerne som anvist på bilag 18.1.1.

18.3 Såfremt et medlem er blevet tillagt eksklusiv brugsret over et areal inden for Ejerforeningens område har det pågældende medlem (og ikke Ejerforeningen) pligt til at renholde, vedligeholde, og forny sådanne arealer, jf. også pkt. 17.2.1. Såfremt en sådan eksklusiv brugsret ophører, som følge af at deklaration herom aflyses fra tingbogen, eller at vedtægternes bestemmelser om sådanne medlemmers eksklusive brugsret udgår, overtager Ejerforeningen renholdelses-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten fra det tidspunkt, hvor den pågældende brugsret ophører.

18.4 De eksklusive brugsretter iht. dette pkt. 18, der tillige er omfattet af udstykningslovens § 16, kan opsiges med et varsel på 30 år af Ejerforeningen eller af ejerne af Ejerlejlighederne.

19 Udlejning

19.1 En ejer har ret til at udleje og genudleje sin Ejerlejlighed til tredjemand uden samtykke fra bestyrelsen eller øvrige medlemmer af Ejerforeningen. En ejer har fuld stemmeret for sin Ejerlejlighed på generalforsamlingen, uanset at Ejerlejligheden måtte være udlejet. Ejerne af Boligerne må dog ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele Boligen i et sådant omfang, at der bor flere personer, end der er værelser i denne, og Boligen må ikke få karakter af klublejlighed.

19.2 Ejerne af Boligerne har dog ikke ret til at udleje deres Ejerlejlighed til tredjemand på dagsbasis som hotel- eller ferielejlighed.

19.3 Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette Ejerforeningens administrator om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

19.4 Det er ejerens ansvar at sikre, at en lejer er bekendt med og overholder den til enhver tid gældende husorden og andre regler for Ejendommen. Husorden for Ejendommen er vedlagt som bilag 19.4.

19.5 Er en Bolig udlejet, og Boligens lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd over for Ejerforeningen eller andre ejere eller lejere i Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejerens. Ejerforeningen skal give ejeren af Boligen mulighed for at berigtige

forholdet inden for 31 måneder. Herefter kan Ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsiges eller ophæve lejemålet

20 Opløsning

- 20.1 Da Ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivning om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre, inklusive eventuelle nødvendige samtykker fra offentlige myndigheder og panthavere.

21 Sikkerhedsstillelse

- 21.1 Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for DKK 50.000 i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter pkt. 17.2.3.
- 21.2 Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

22 Tinglysning og påtaleret

22.1 Tinglysning

- 22.1.1 Vedtægterne tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Ejerlejlighederne.
- 22.1.2 Servitutten respekterer de på tidspunktet for tinglysningen påhvilende servitutter og hæftelser på Ejendommen og ejerlejlighederne. Der henvises til Ejendommens og Ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

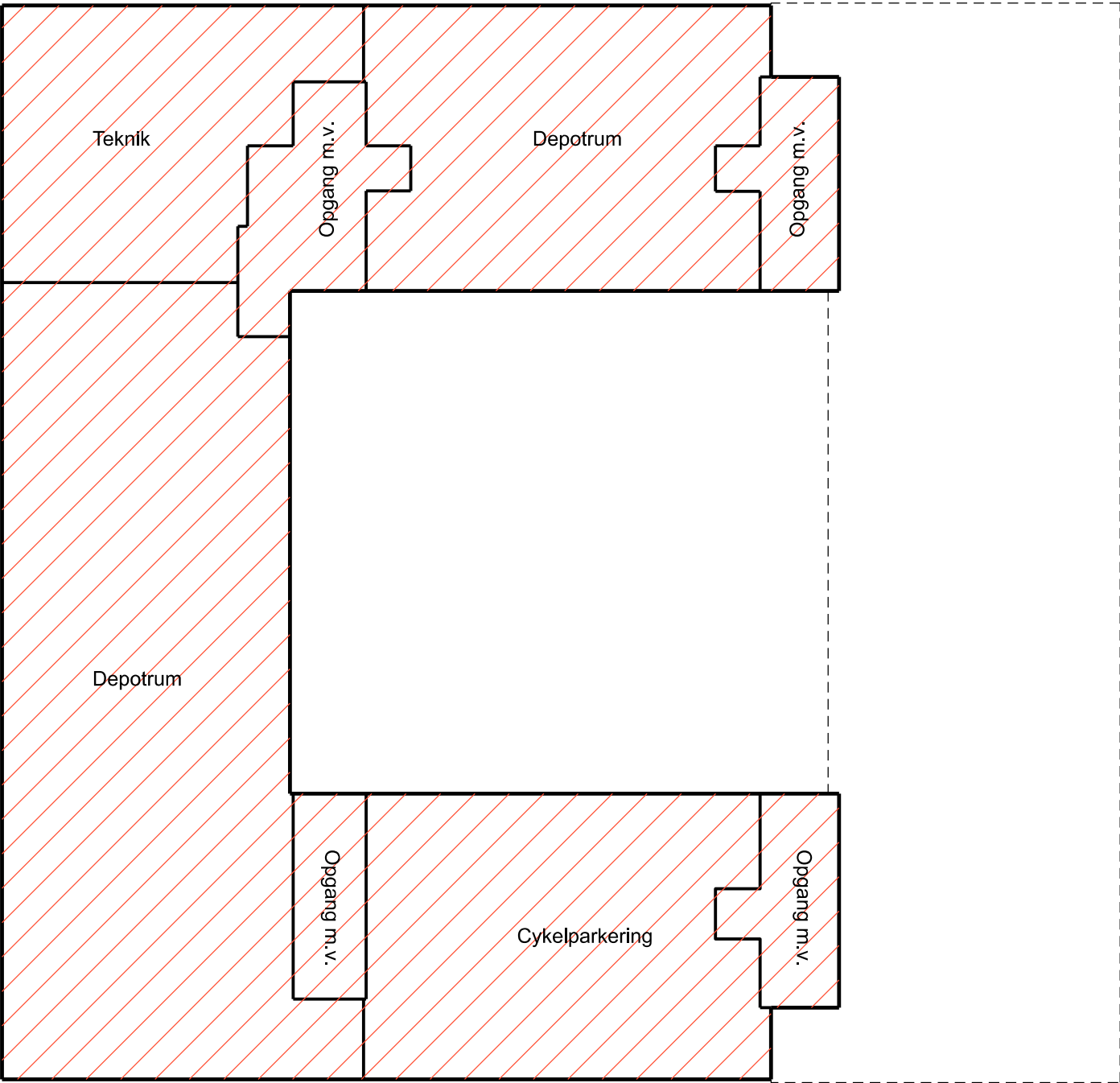
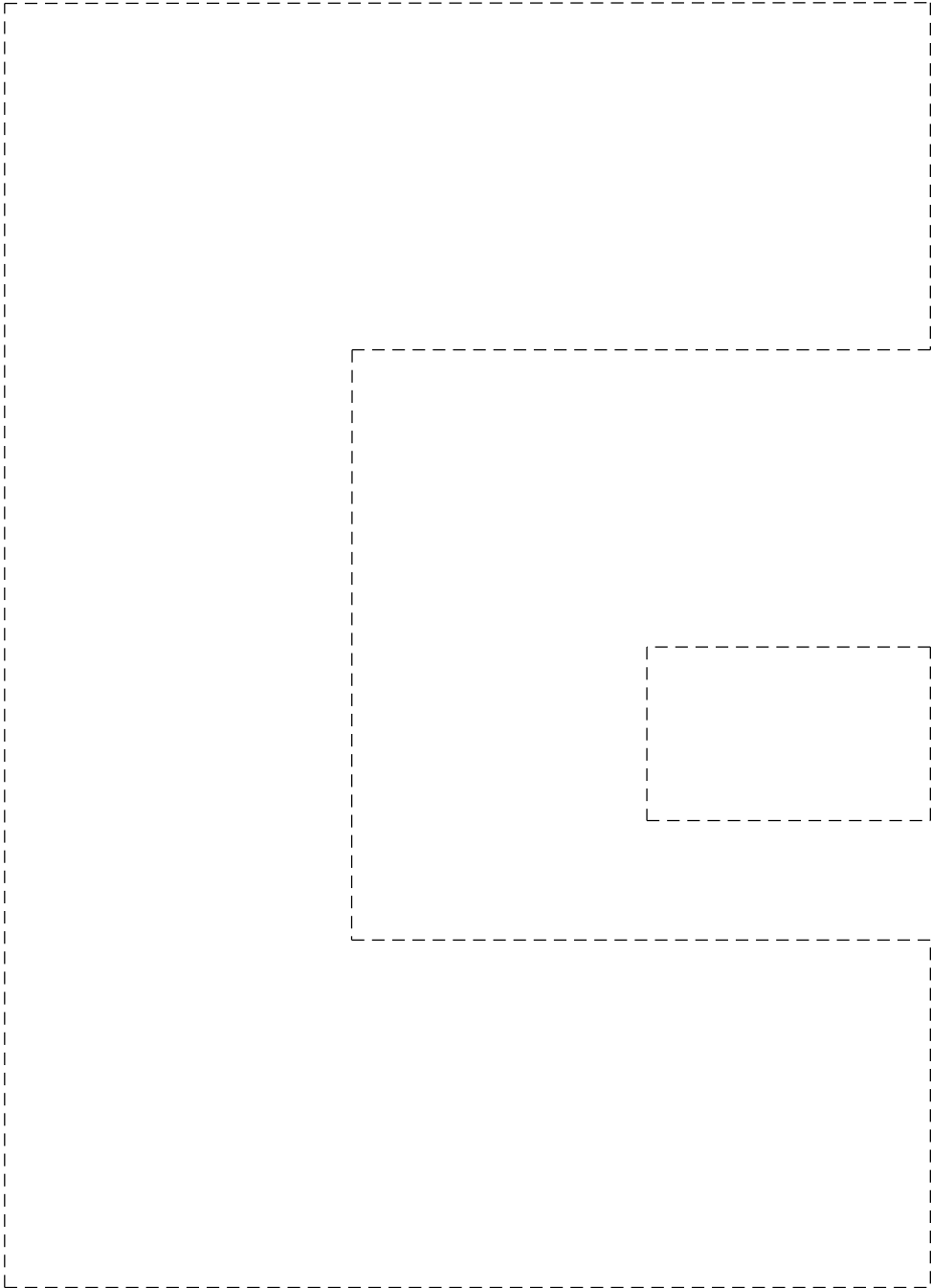
22.2 Påtaleret

- 22.2.1 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse.

23 Bilagsfortegnelse

- Bilag 1.3: Kortbilag med angivelse af Fællesarealerne
- Bilag 1.6: Kortbilag vedrørende placeringen af Ejerlejlighederne.
- Bilag 2.1(b)(i): Kortbilag med angivelse af affaldsrum og område til håndtering af storskrald
- Bilag 2.1(b)(ii) Kortbilag med angivelse af særskilt affaldsområde til Erhvervsenhederne

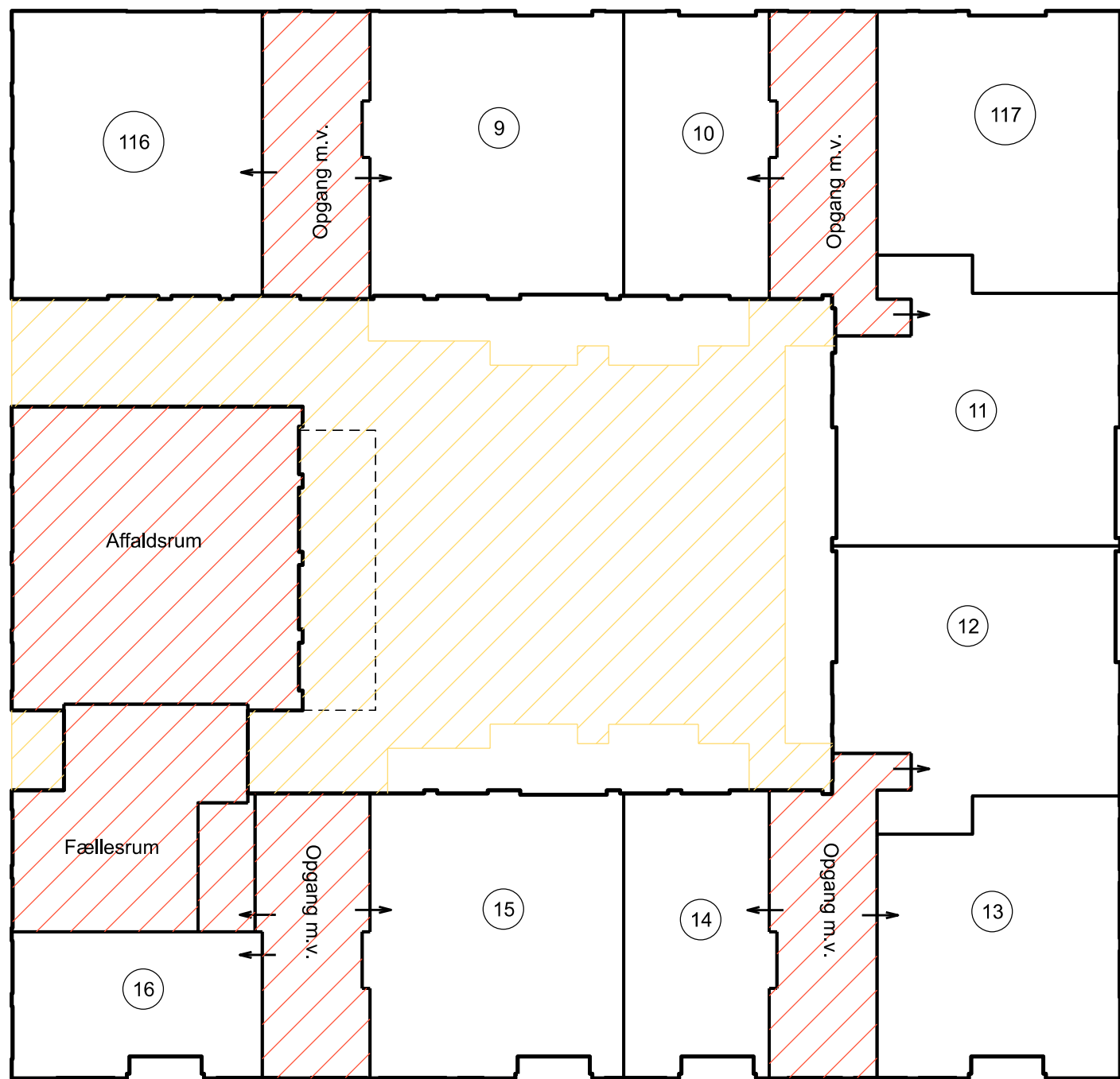
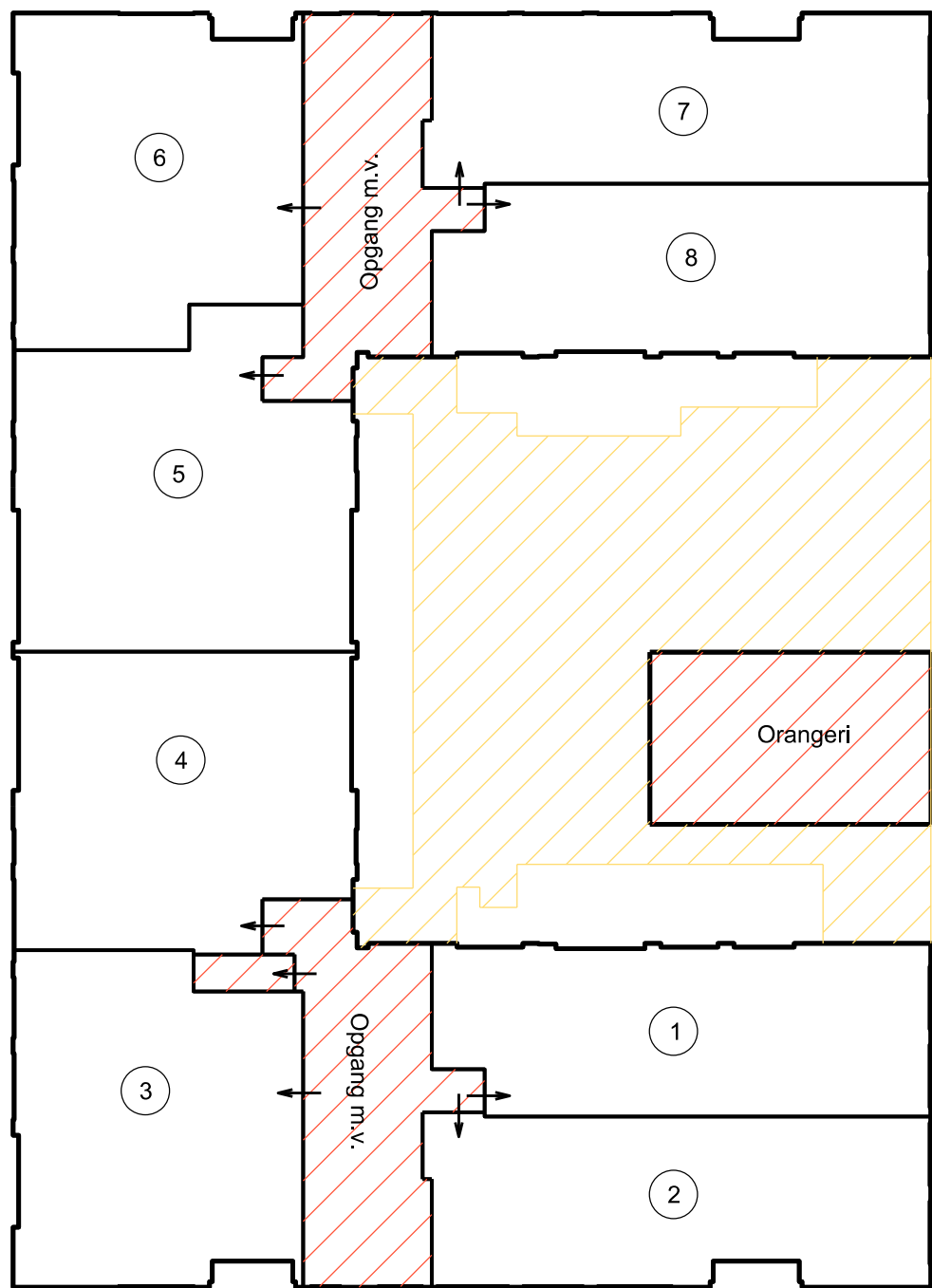
Bilag 2.1(c):	Kortbilag med angivelse af solcelleanlæg på byggeriets tagareal
Bilag 5.2:	Fordelingstal for Ejerlejlighederne
Bilag 18.1.1	Kortbilag med angivelse af særskilte eksklusive brugsrettigheder
Bilag 19.4	Husorden for Ejendommen



Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 1.3 (side 1/8)	
Frihavnskvarteret, København		Fortegnelse over fællesarealer - Kælder	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 13. sep. 2024
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ	JOURNAL NR. : 2023001

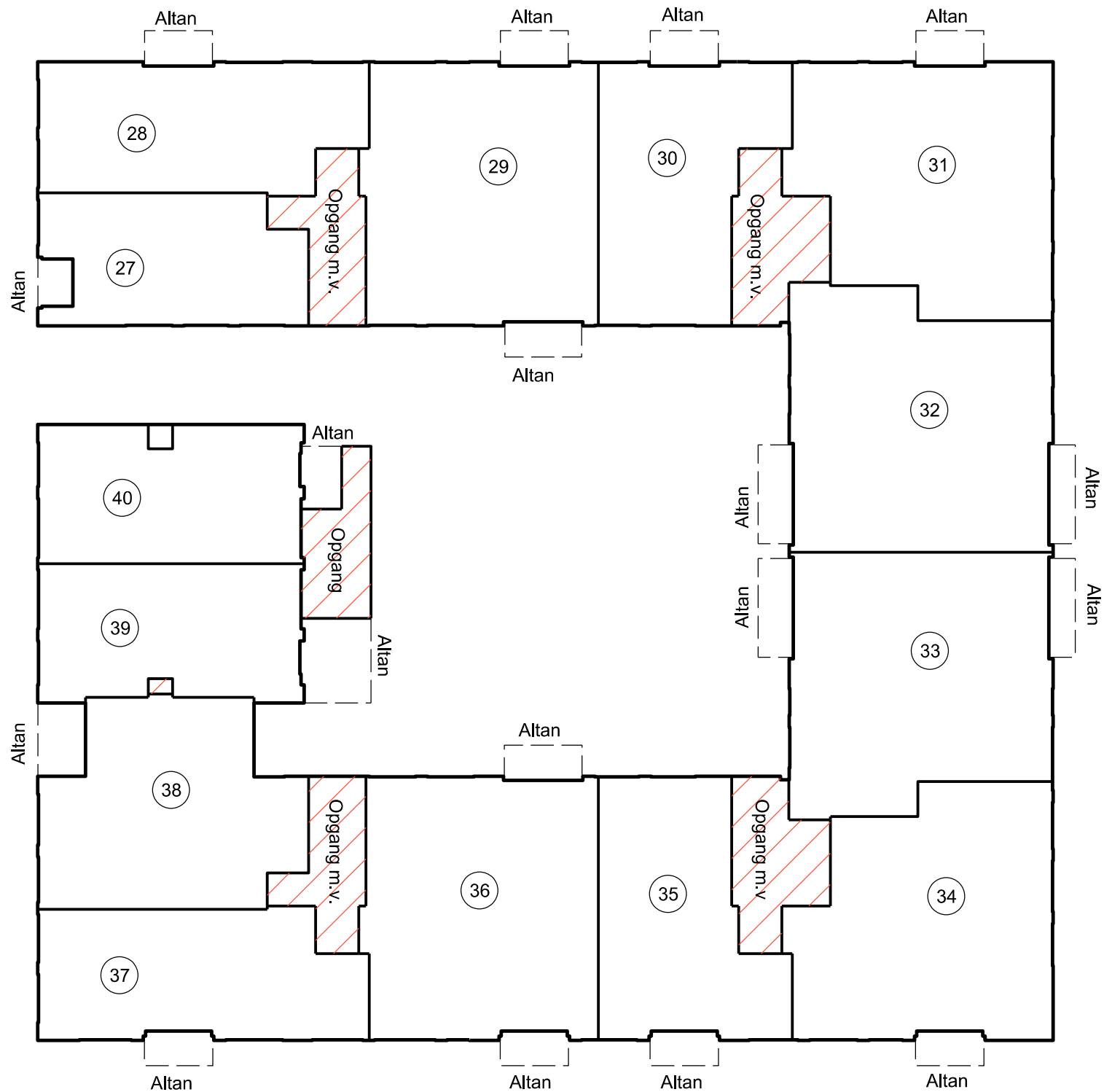
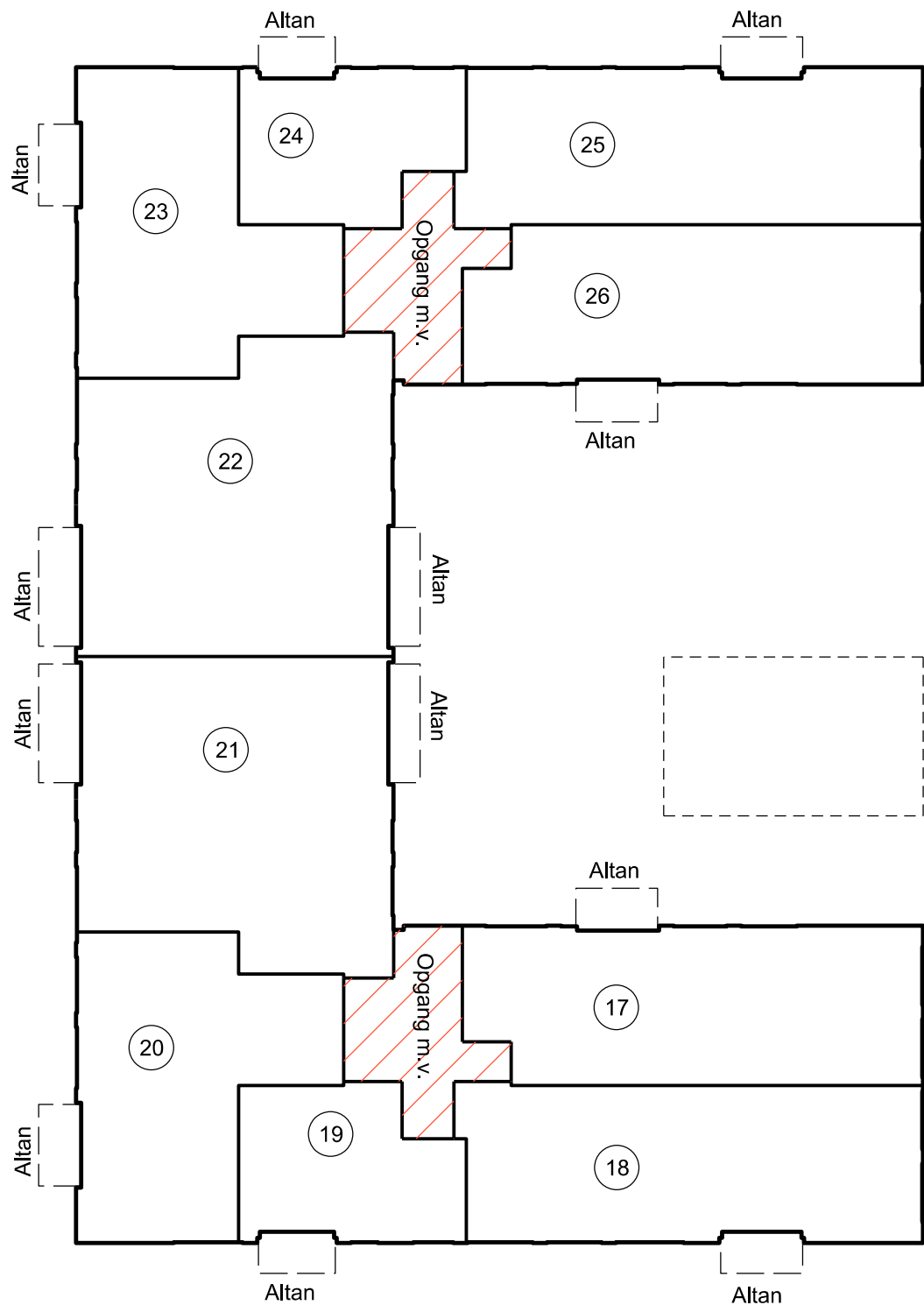
Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer



Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 1.3 (side 2/8)	
Frihavnskvarteret, København		Fortegnelse over fællesarealer - Stue	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3	- 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86	KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C	- 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86	DATO : 13. sep. 2024
SOLVÆNGET 5C		- 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86	SIGN. MJ
		JOURNAL NR. : 2023001	

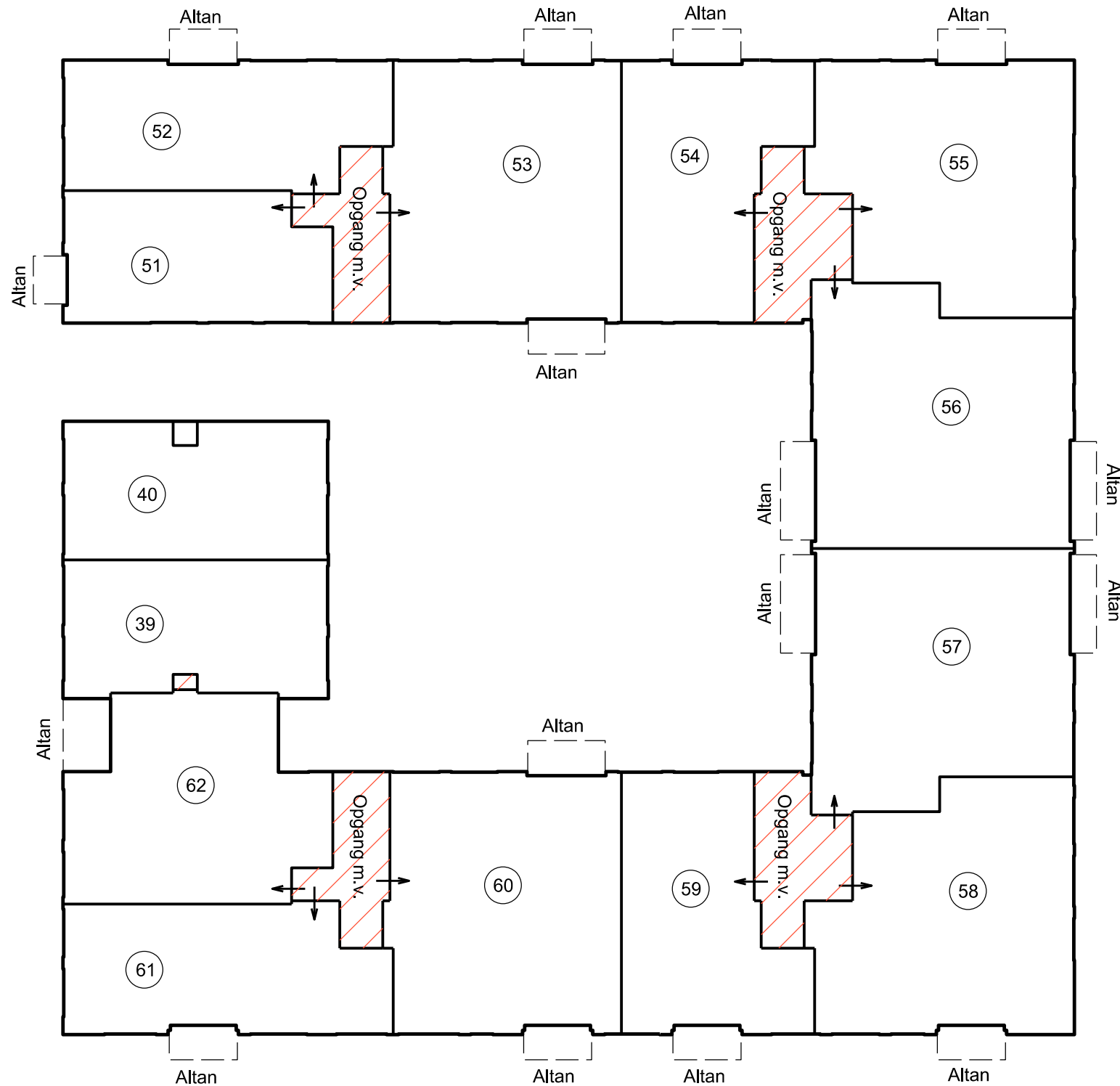
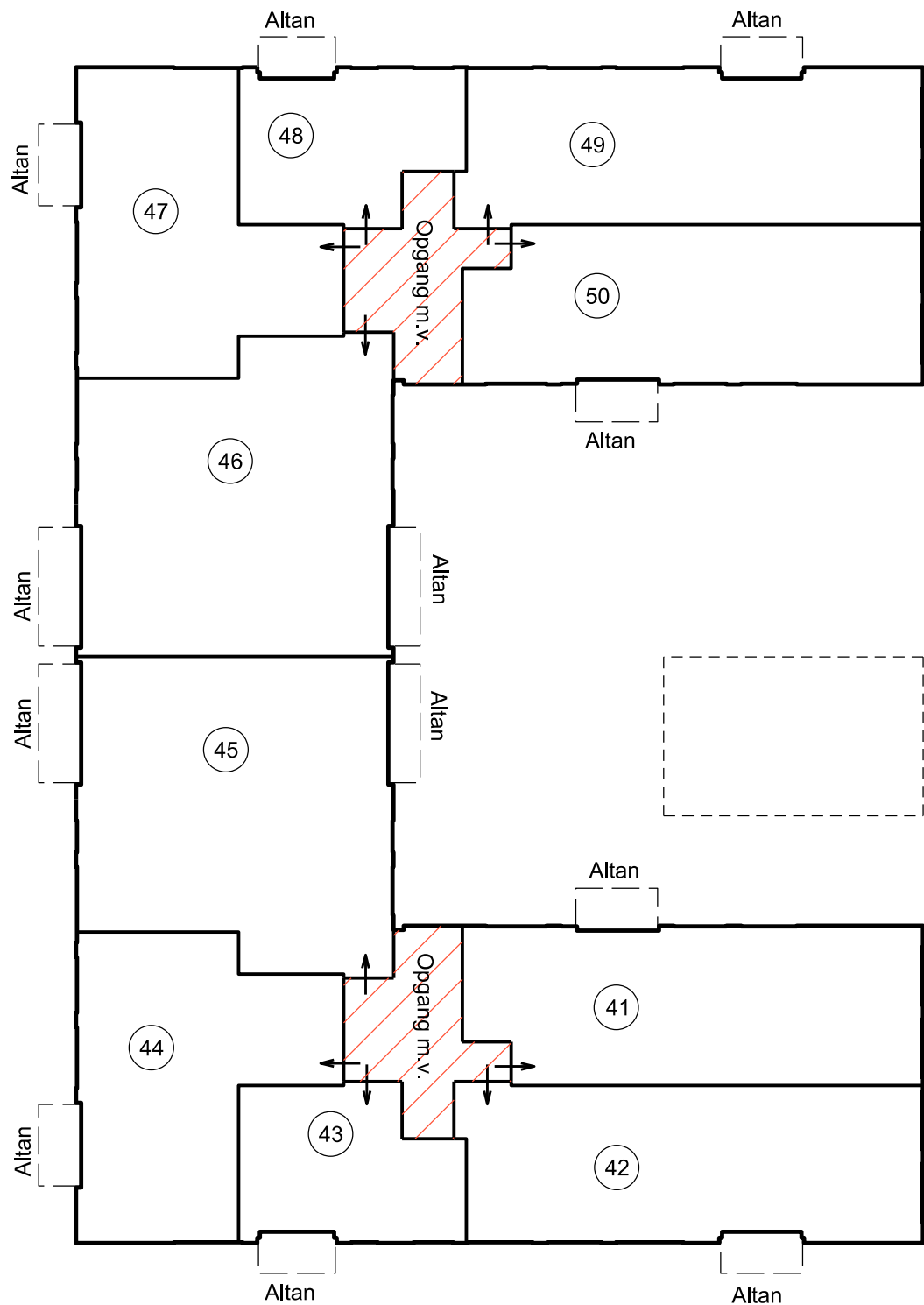
Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer



Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 1.3 (side 3/8)	
Frihavns kvarteret, København		Fortegnelse over fællesarealer - 1. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 13. sep. 2024
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ	JOURNAL NR. : 2023001

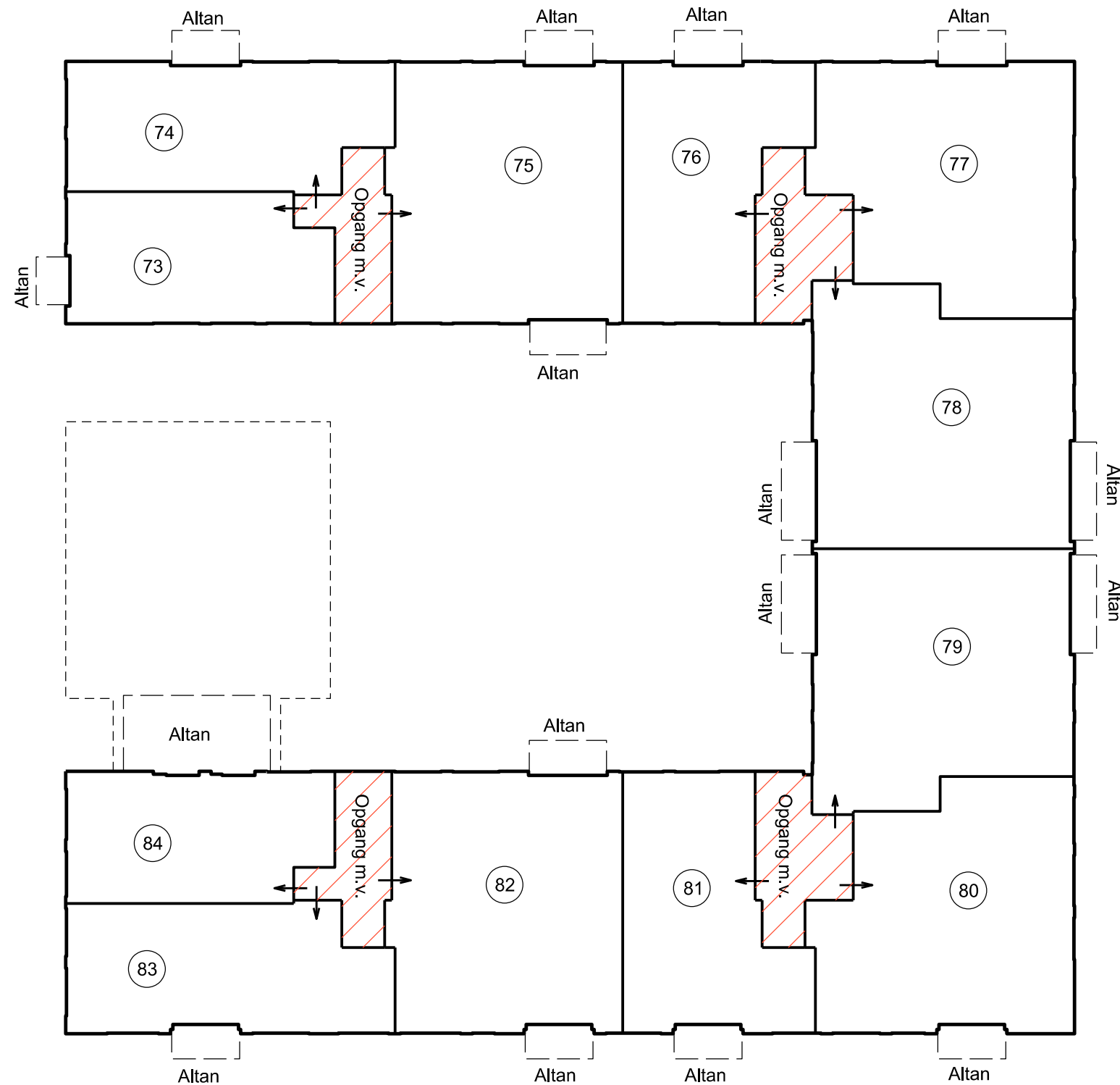
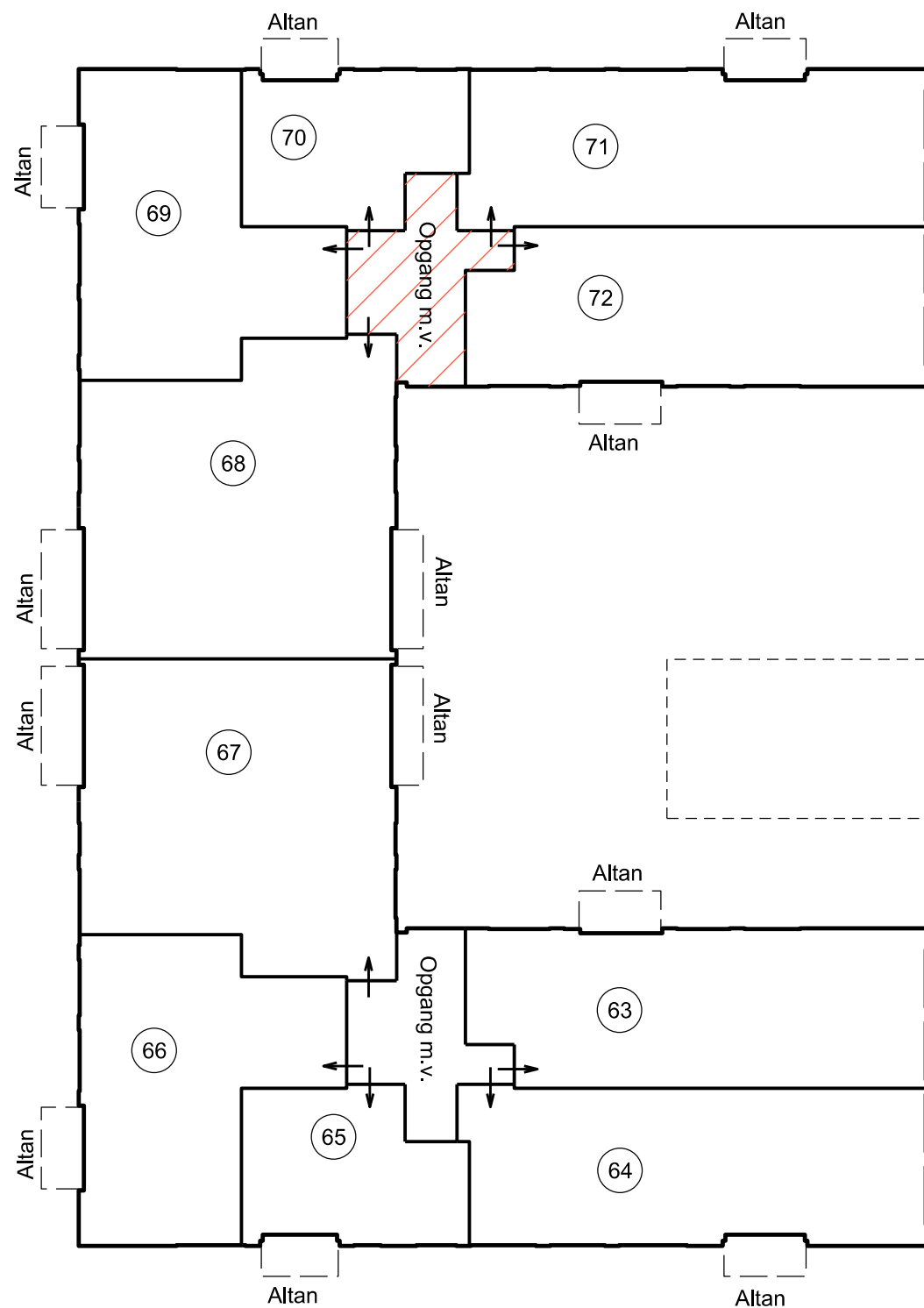
Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer



Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 1.3 (side 4/8)	
Frihavnskvarteret, København		Fortegnelse over fællesarealer - 2. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lskon.dk		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		PAPIRFORMAT: A3
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 13. sep. 2024
	SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		JOURNAL NR. : 2023001
SIGN. MJ			

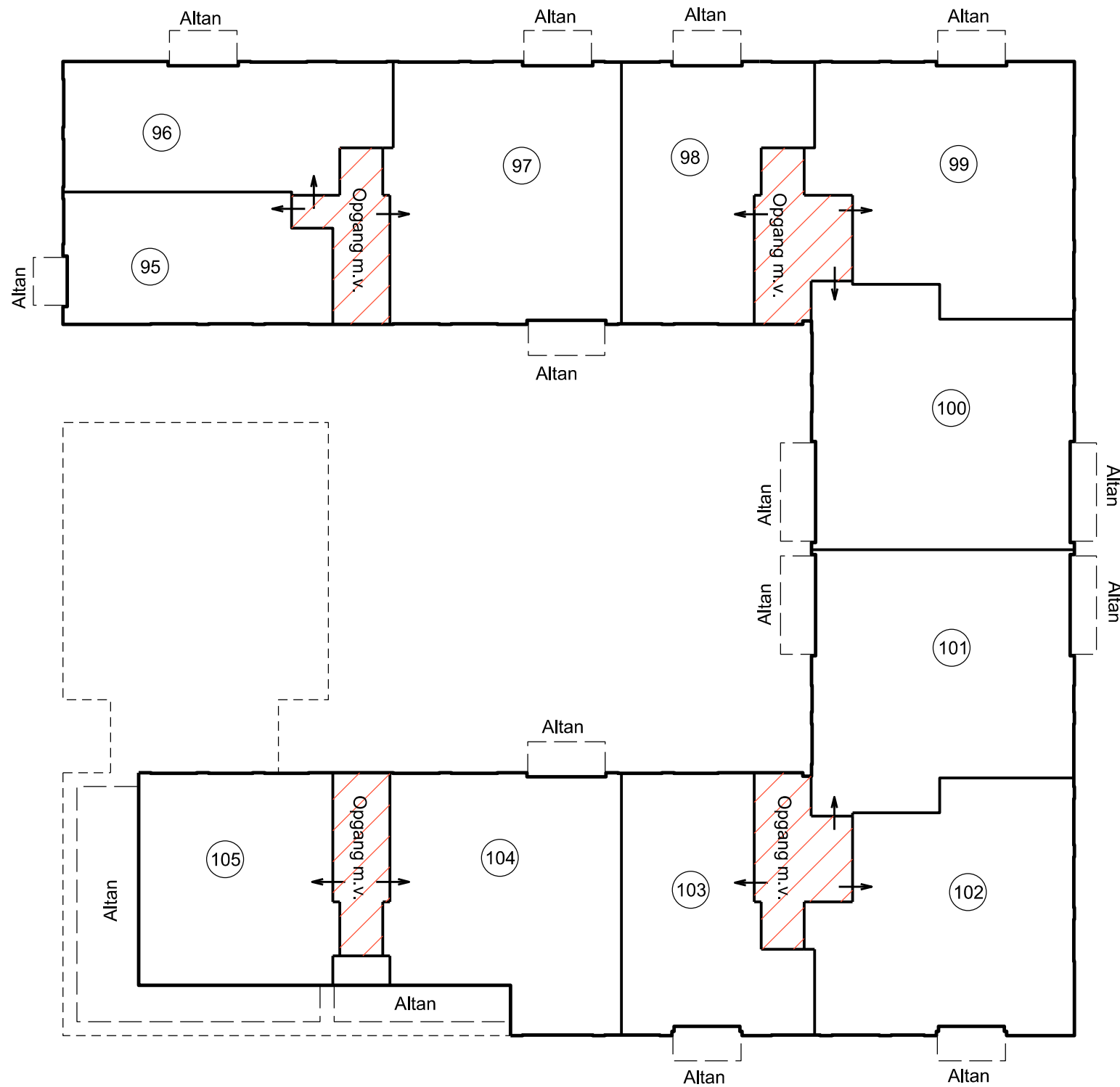
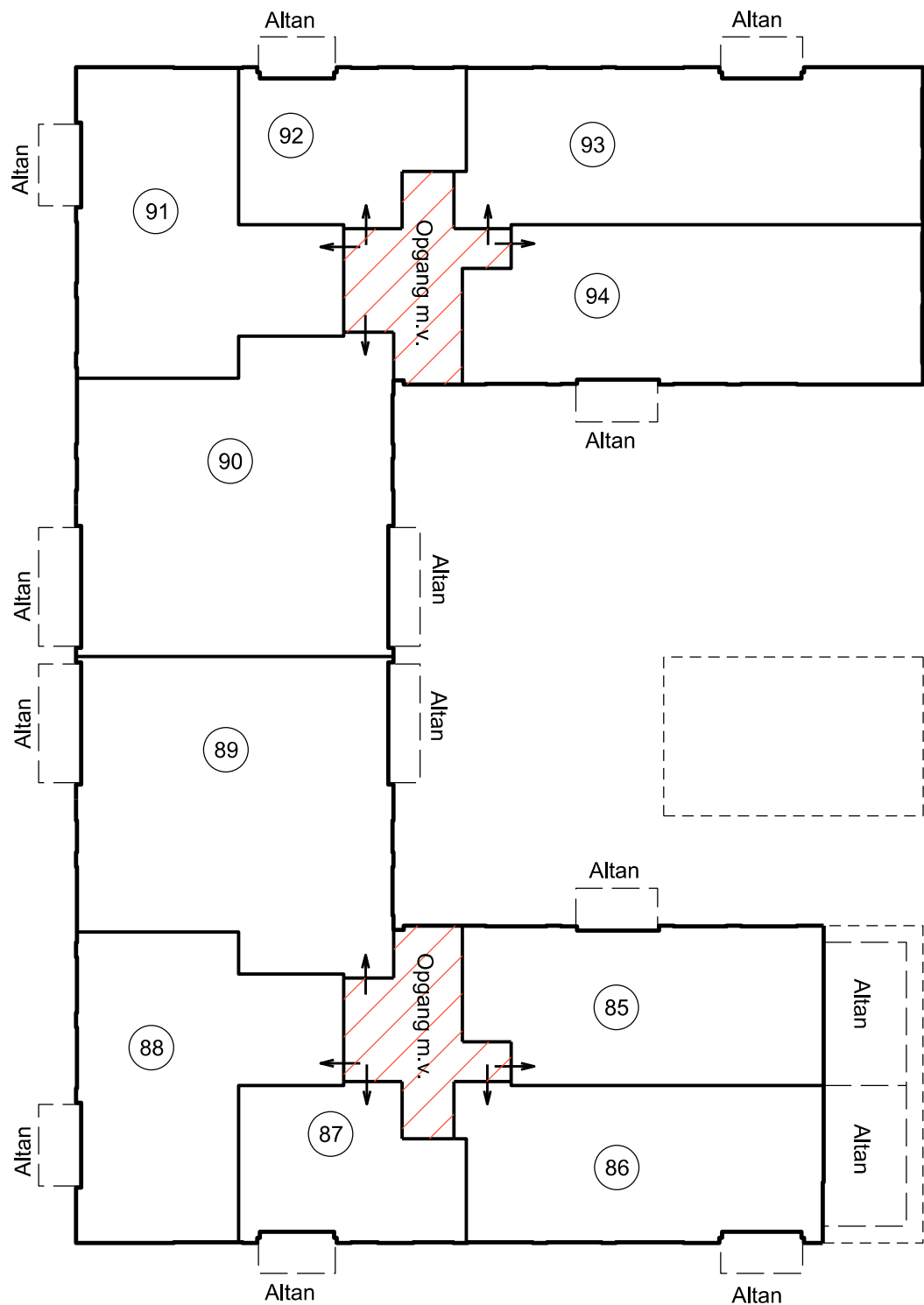
Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer



Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 1.3 (side 5/8)	
Frihavns kvarteret, København		Fortegnelse over fællesarealer - 3. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 13. sep. 2024
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ	JOURNAL NR. : 2023001

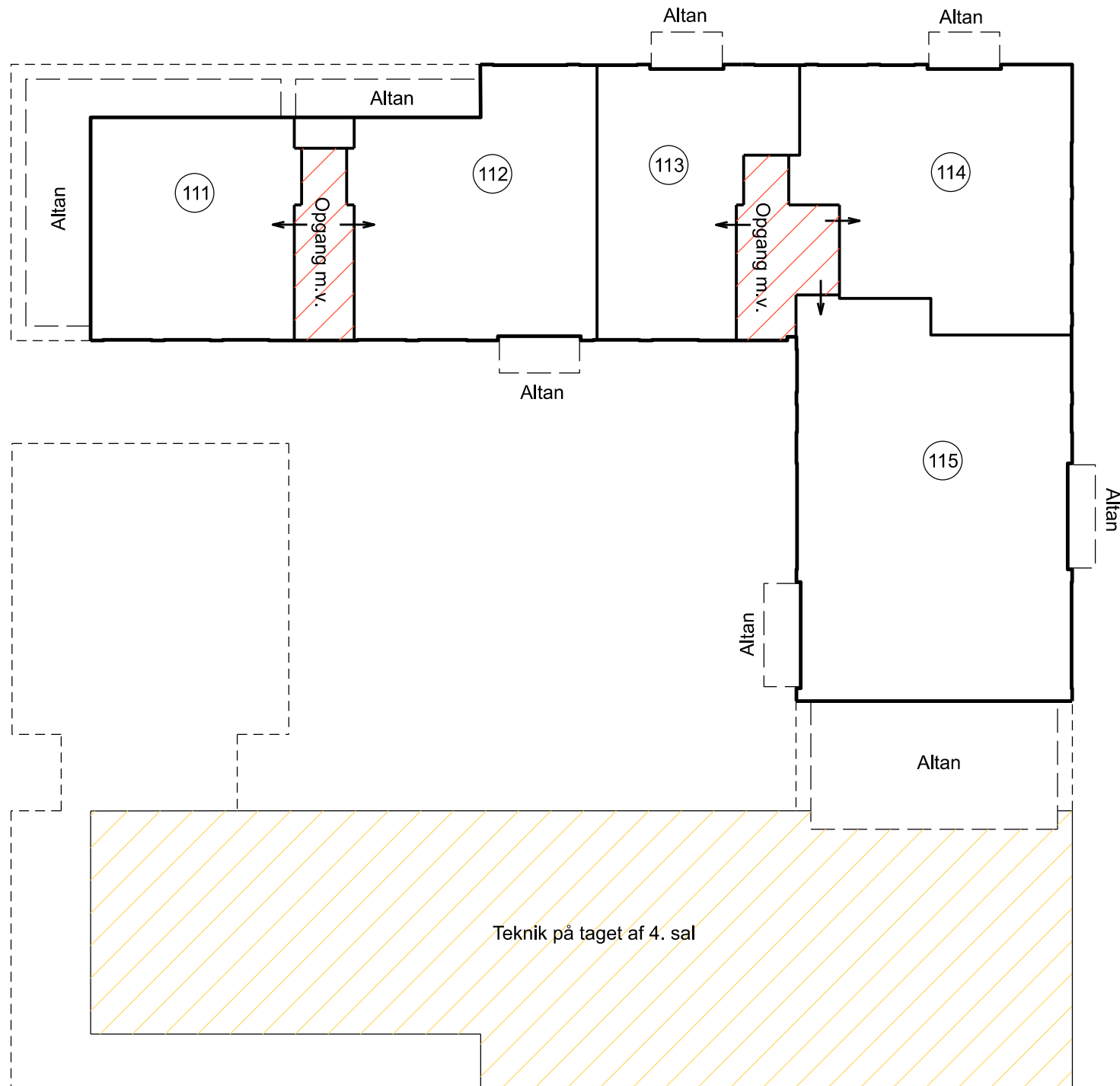
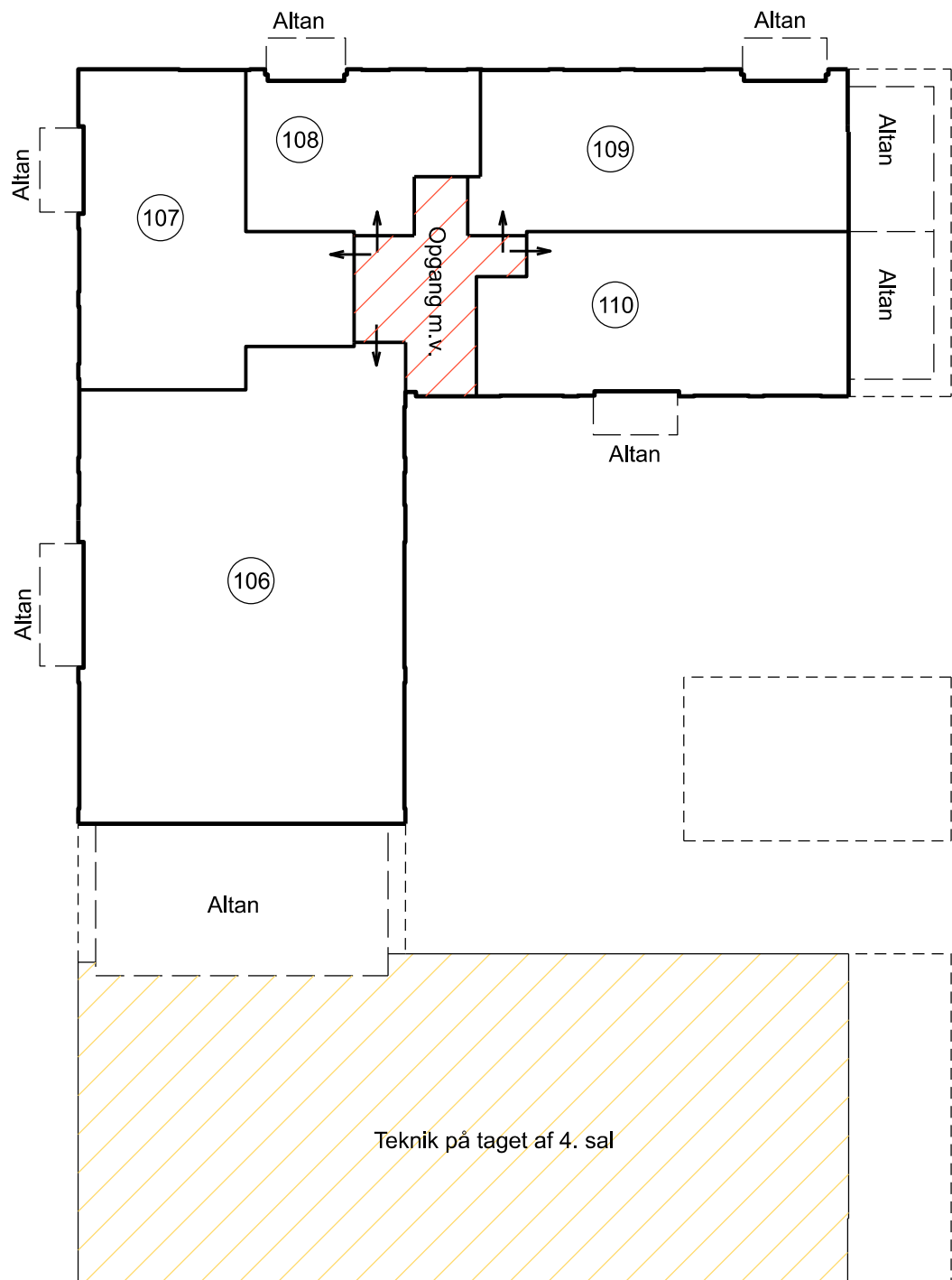
Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer



Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t	Bilag 1.3 (side 6/8)	
Frihavnskvarteret, København	Fortegnelse over fællesarealer - 4. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S	
	www.lspkon.dk	
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86	MÅLFORHOLD : 1 : 250
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86	PAPIRFORMAT: A3
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86	KOTESYSTEM : -	DATO : 13. sep. 2024
	SIGN. MJ	JOURNAL NR. : 2023001

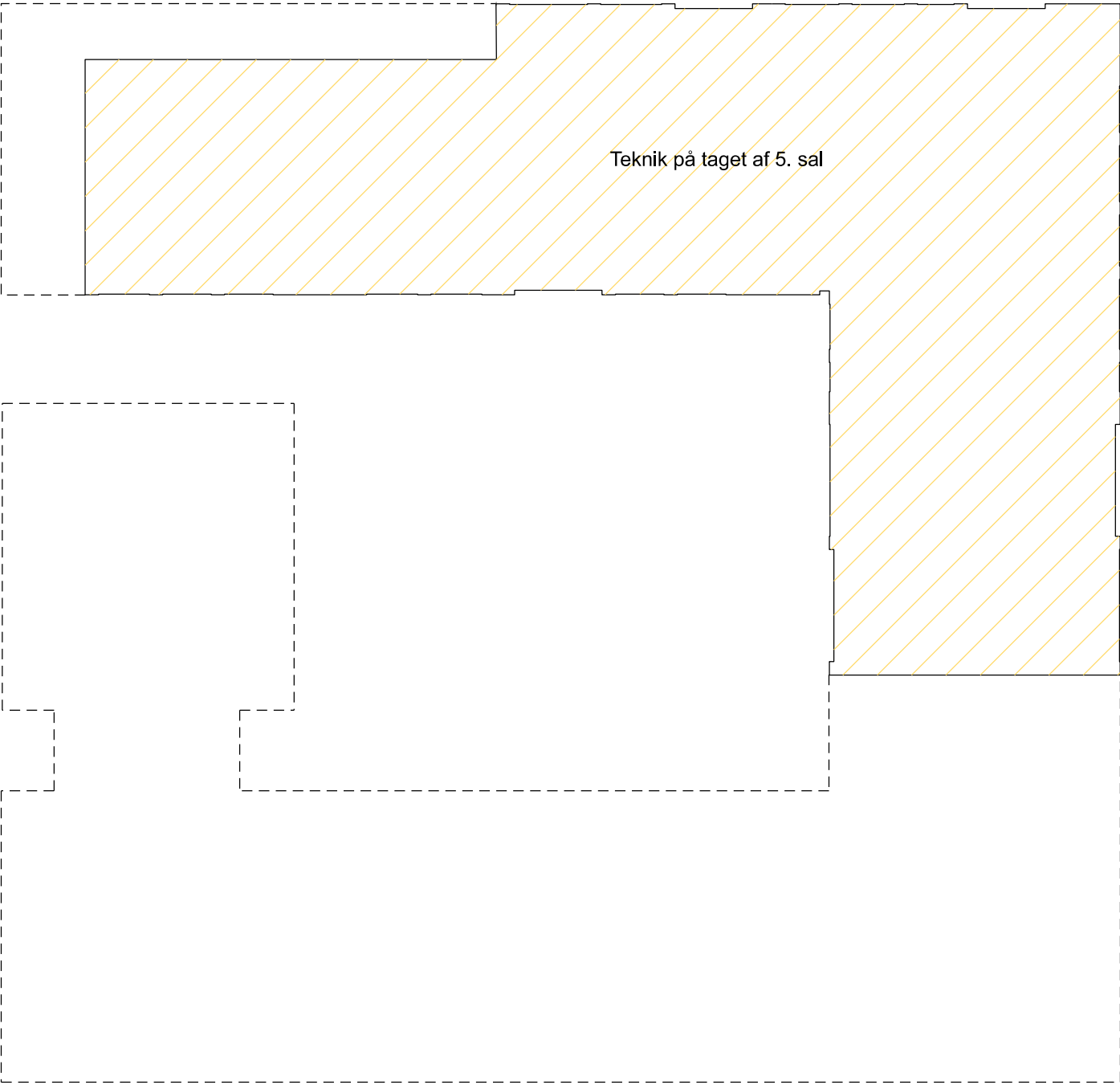
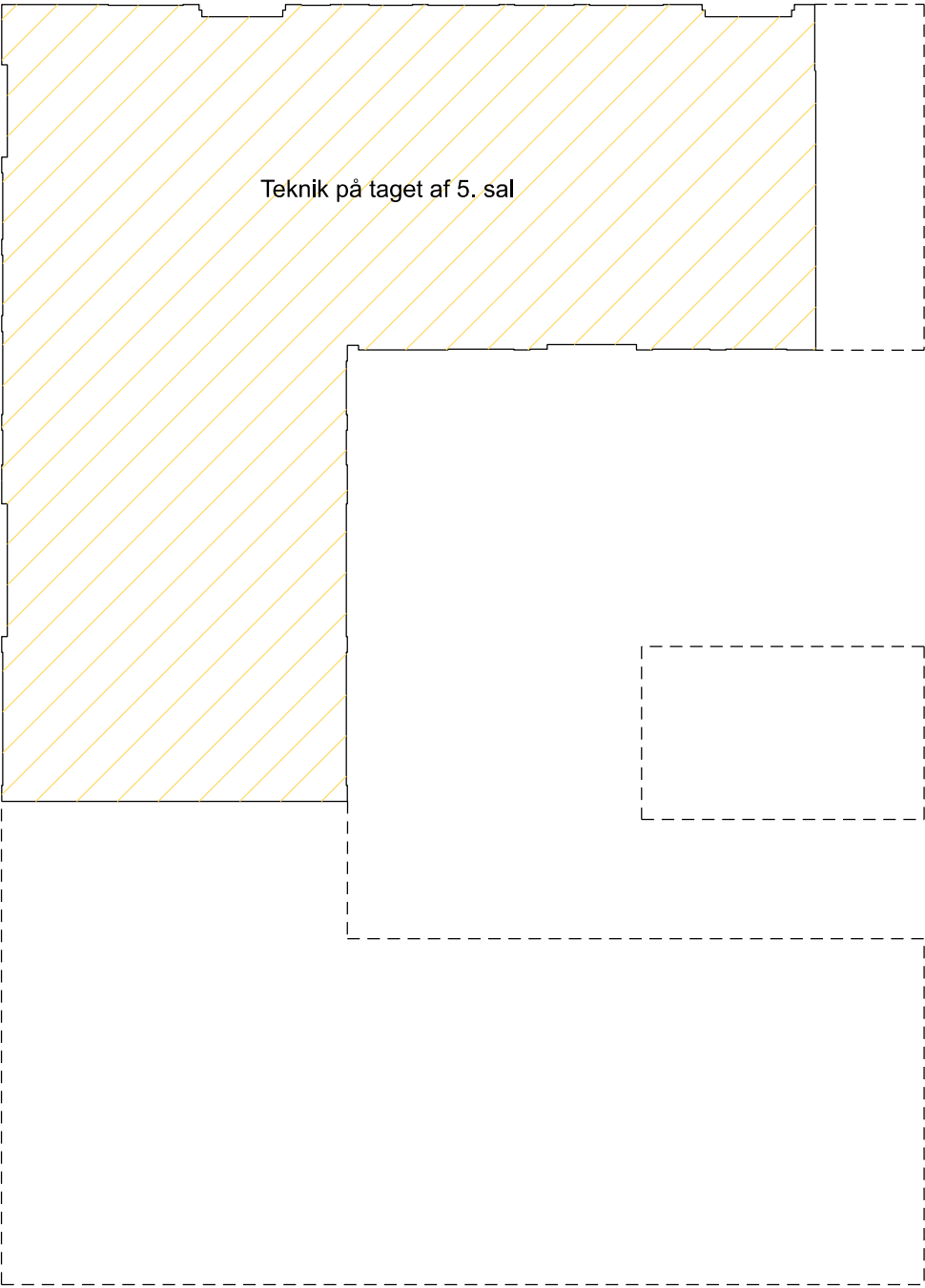
Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer



Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 1.3 (side 7/8)	
Frihavnskvarteret, København		Fortegnelse over fællesarealer - 5. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3	- 3000 HELSINGØR	- 49 22 09 86
	ALFAVEJ 4C	- 3250 GILLELEJE	- 48 47 09 86
SOLVÆNGET 5C		- 2100 KØBENHAVN Ø	- 33 13 09 86
SIGN. MJ		JOURNAL NR. : 2023001	

Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer



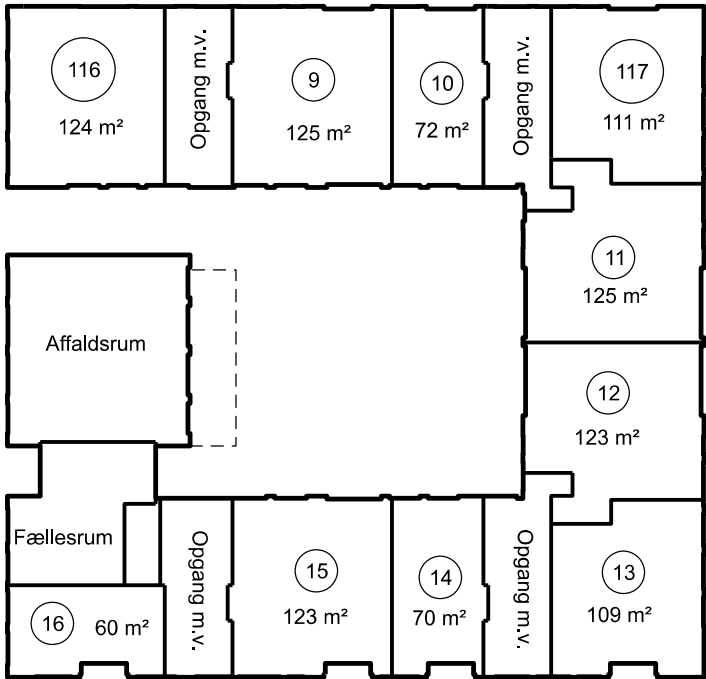
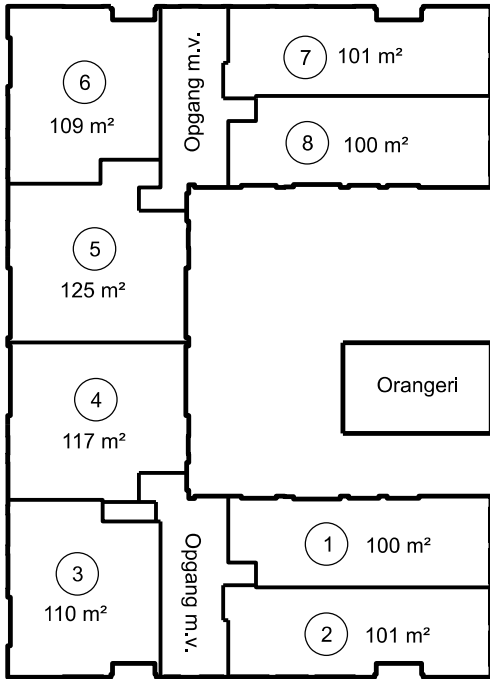
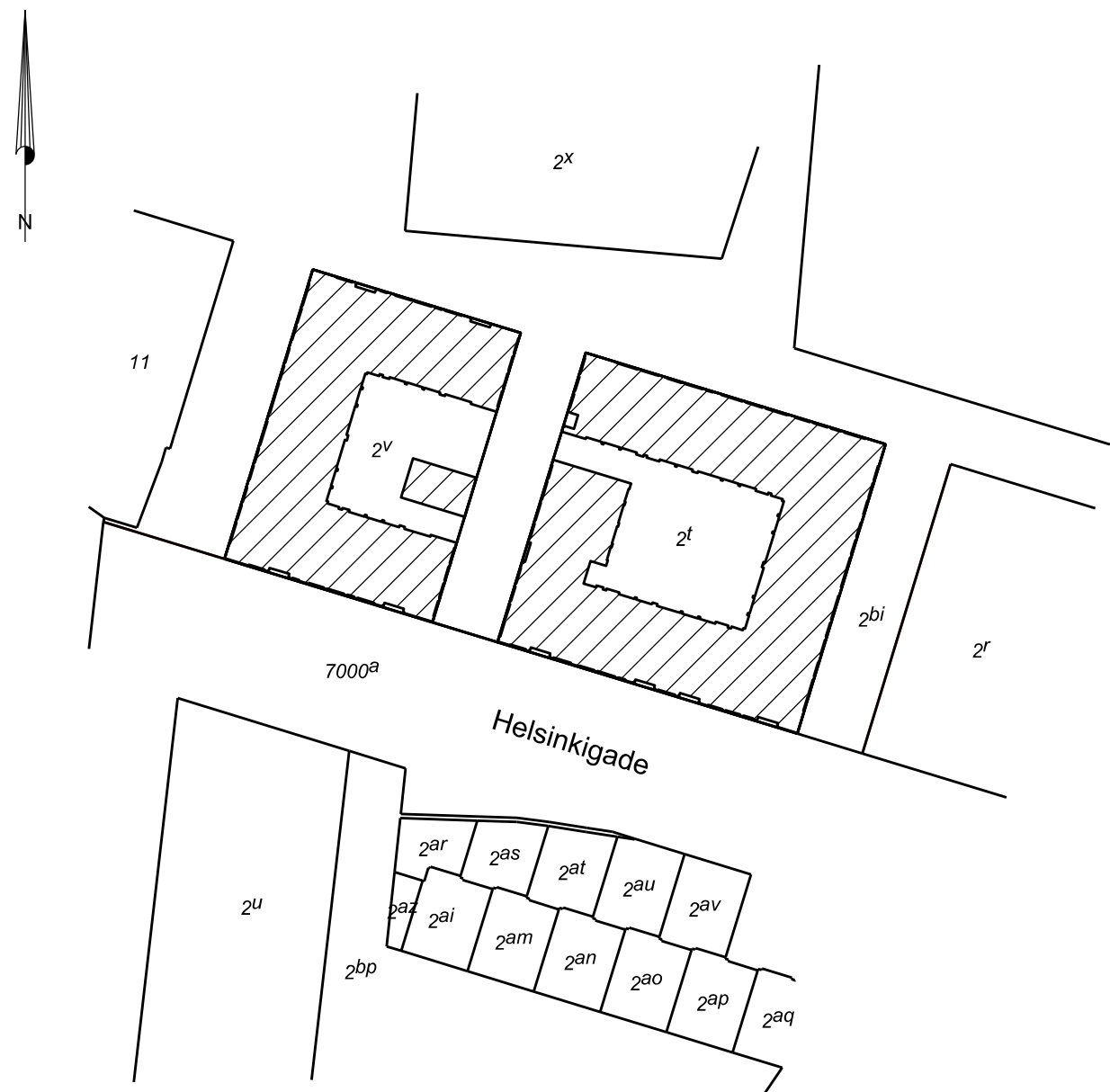
Optegnet pba. projektmateriale modtaget d. 10. august 2024

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 1.3 (side 8/8)	
Frihavnskvarteret, København		Fortegnelse over fællesarealer - 6. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3	- 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86	KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C	- 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86	DATO : 13. sep. 2024
SOLVÆNGET 5C		- 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86	SIGN. MJ
		JOURNAL NR. : 2023001	

Signaturforklaring	
	Indendørs fællesarealer
	Udendørs fællesarealer

Oversigtsplan 1 : 250

Etage: Stue



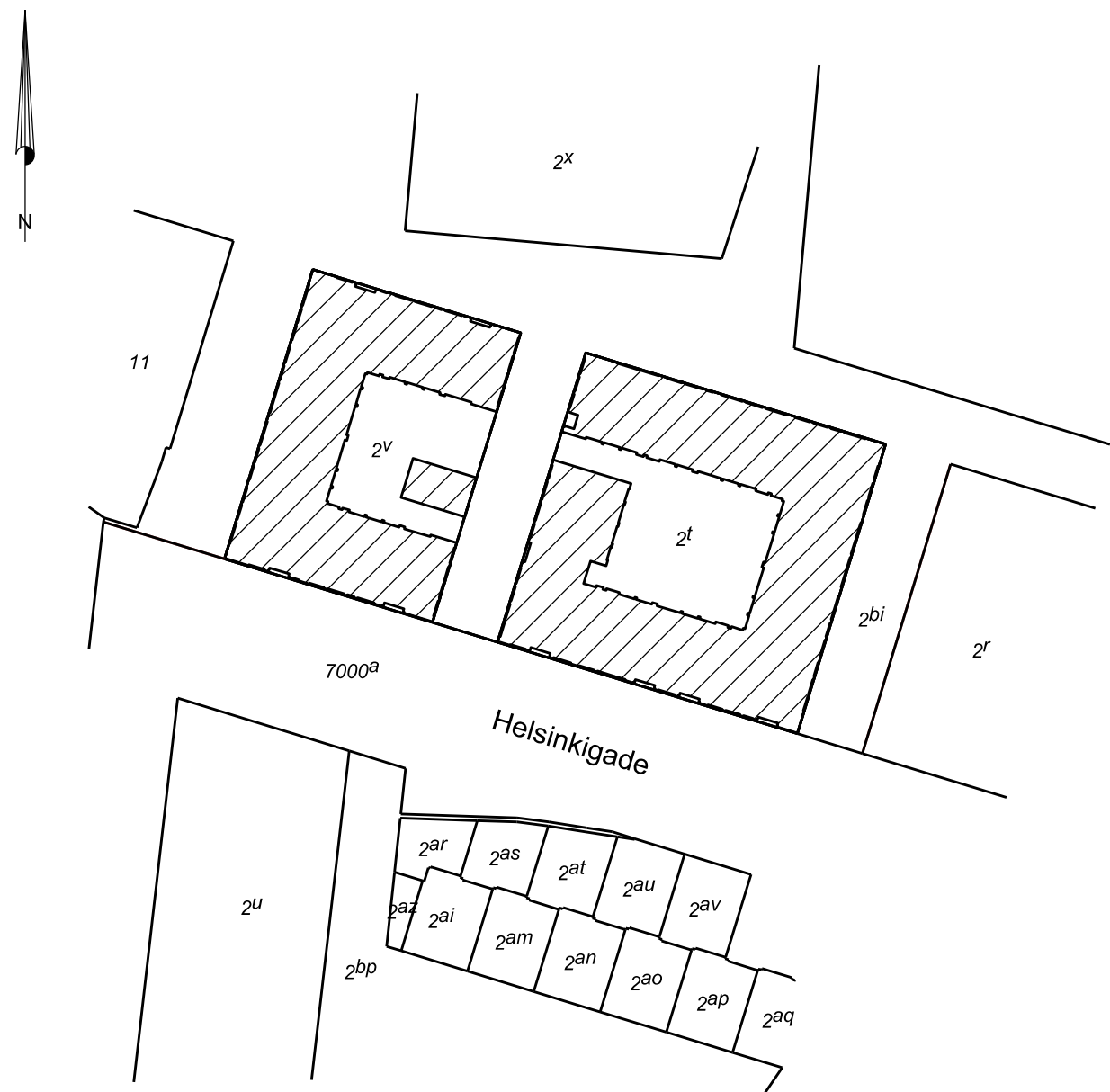
Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linier på etageplanerne.

Efter Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder mv. af 9. december 2020 - bilag 2 - er der i lejligheden medregnet:
1) Hele ydermuren.
2) Halv vægtykkelse mod anden lejlighed.
3) Hele vægtykkelsen mod fællesrum.
4) For rum med skrå vægge er arealet beregnet i et plan 1,50 meter over gulv.

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Arealer angivet på baggrund af projektmateriale modtaget maj 2024.

Ejerlejlighed nr. <u>1-16 + 116-117</u>		Foreløbigt ejerlejlighedskort - stueetage	
Af matr.nr. 2 ^v og 2 ^t Frihavnskvarteret, København		Hovedejendommens grundareal: 3.745 m²	
Helsinkigade, 2150 Nordhavn		Landinspektør Søren Amdi Bønnelycke Jensen	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD 1 : 500
	www.lspkon.dk		DATO : 10. sep. 2024
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		SIGN. MJ
ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		JOURNAL NR. : 2023001	
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86			

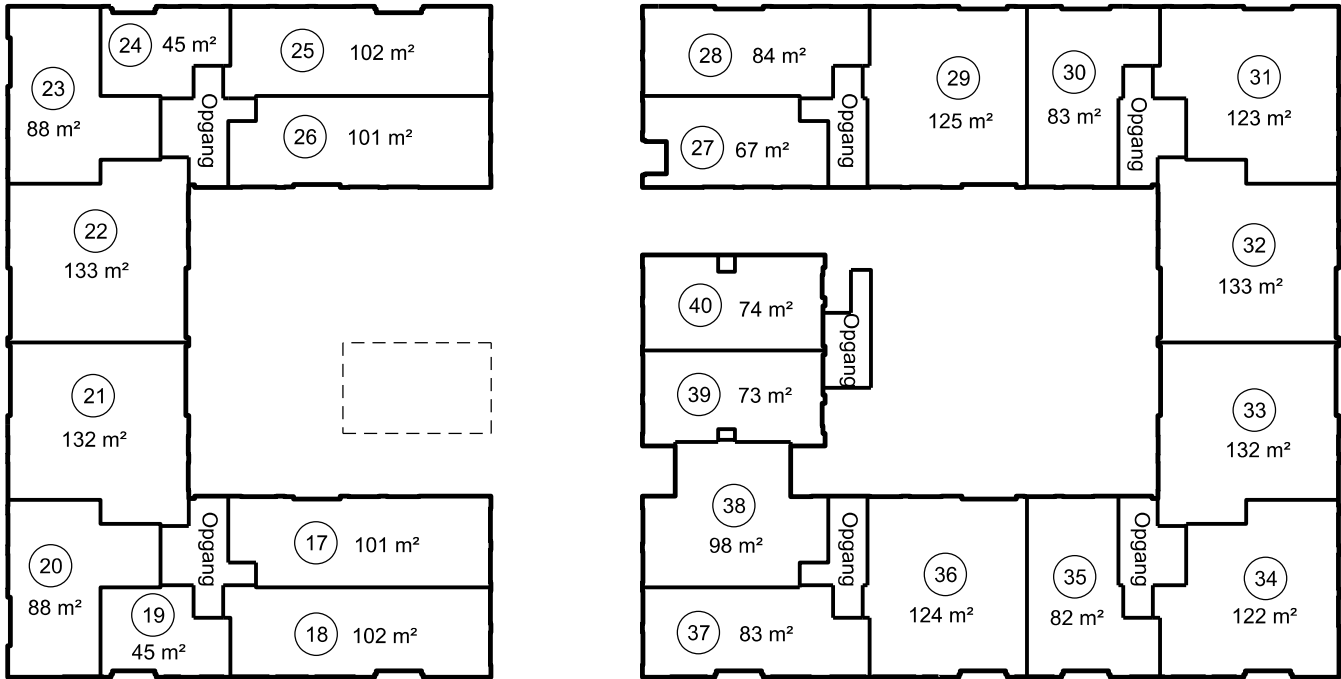


Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linier på etageplanerne.

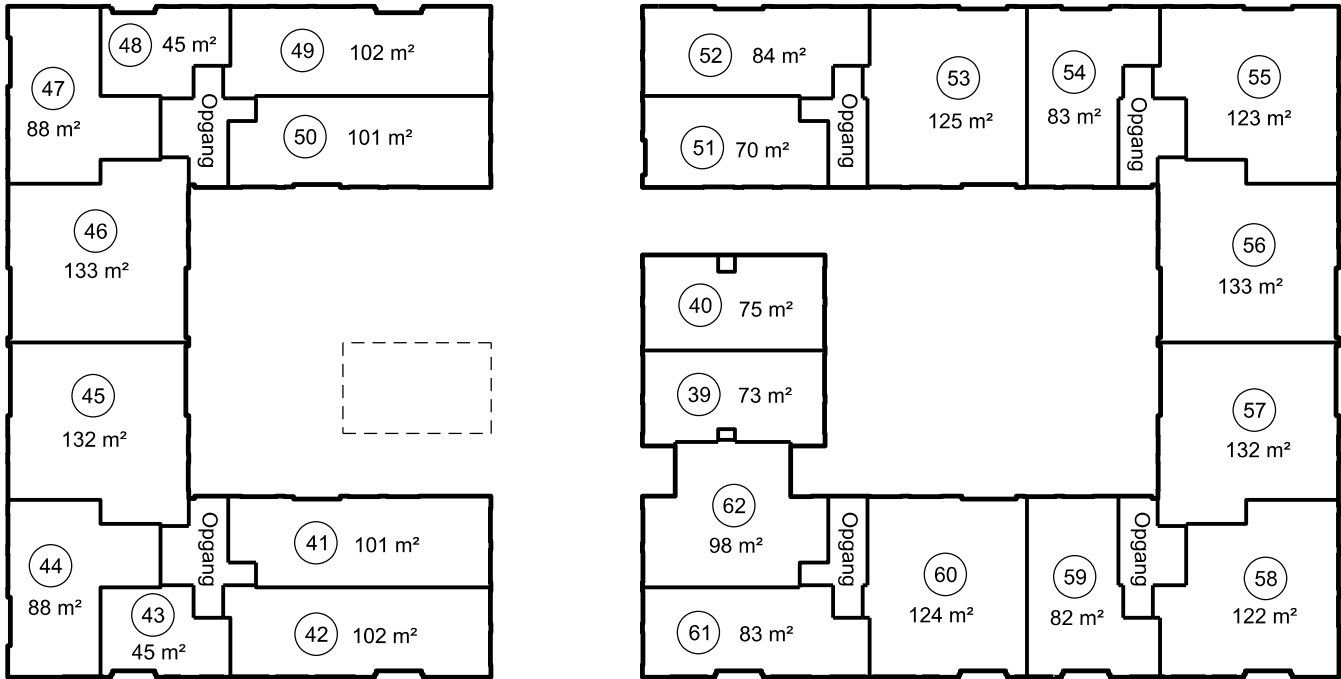
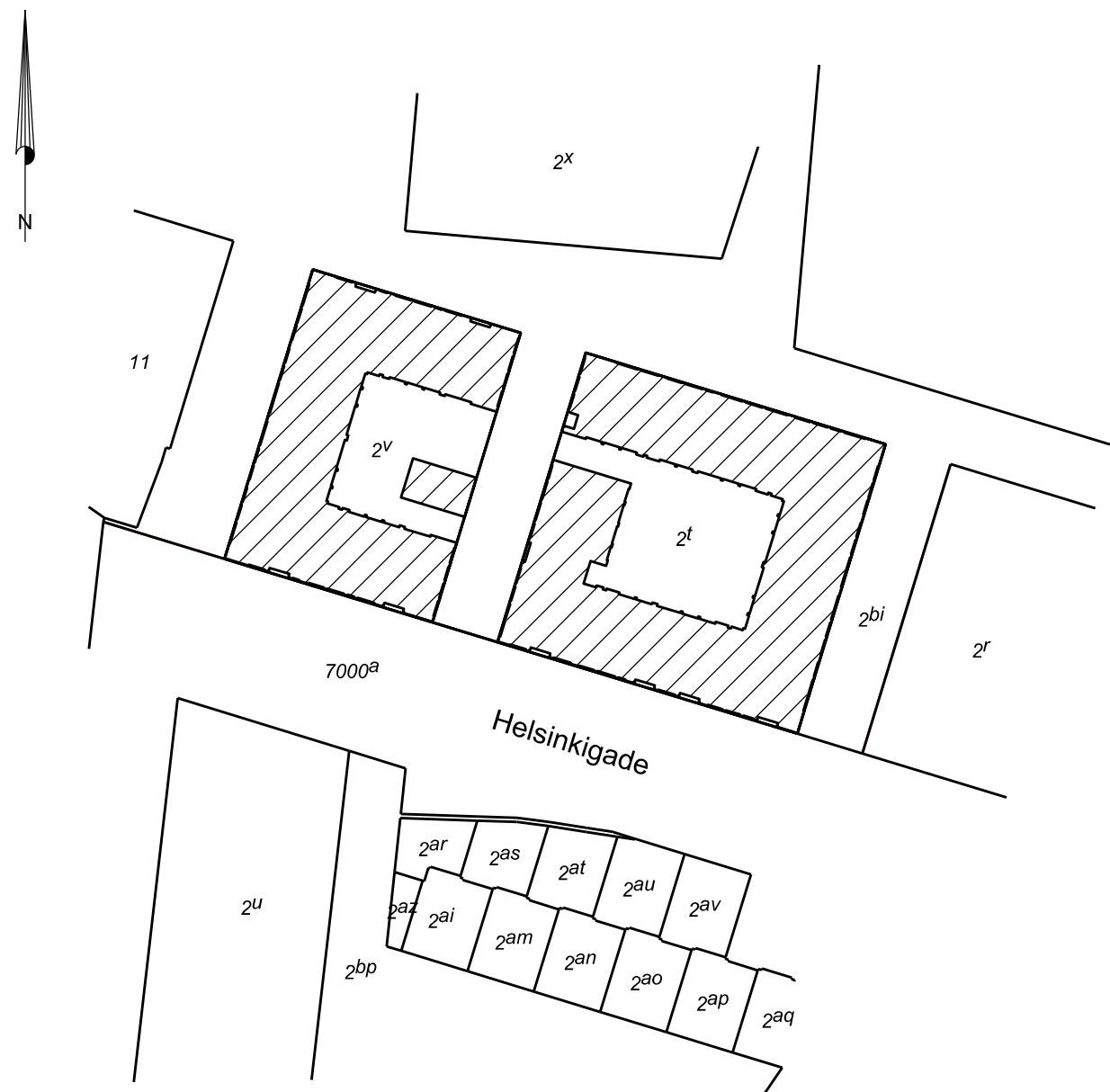
- Efter Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder mv. af 9. december 2020 - bilag 2 - er der i lejligheden medregnet:
- 1) Hele ydermuren.
 - 2) Halv vægtykkelse mod anden lejlighed.
 - 3) Hele vægtykkelsen mod fællesrum.
 - 4) For rum med skrå vægge er arealet beregnet i et plan 1,50 meter over gulv.

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Arealer angivet på baggrund af projektmateriale modtaget maj 2024.



Ejerlejlighed nr. <u>17-40</u>		Foreløbigt ejerlejlighedskort - 1. sal	
Af matr.nr. 2 ^v og 2 ^t Frihavnskvarteret, København		Hovedejendommens grundareal: 3.745 m²	
Helsinkigade, 2150 Nordhavn		Landinspektør Søren Amdi Bønnelycke Jensen	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lspkon.dk		MÅLFORHOLD 1 : 500
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		DATO : 10. sep. 2024
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		JOURNAL NR. : 2023001
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ	



Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linier på etageplanerne.

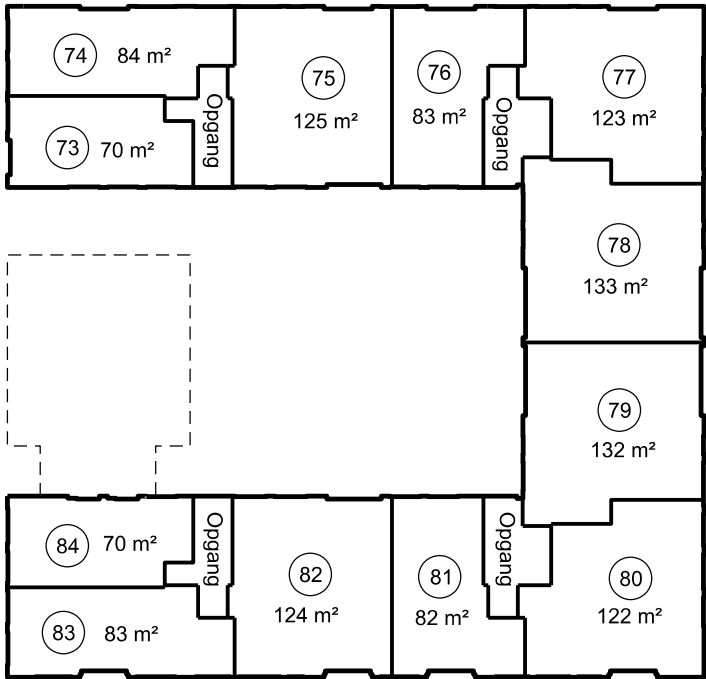
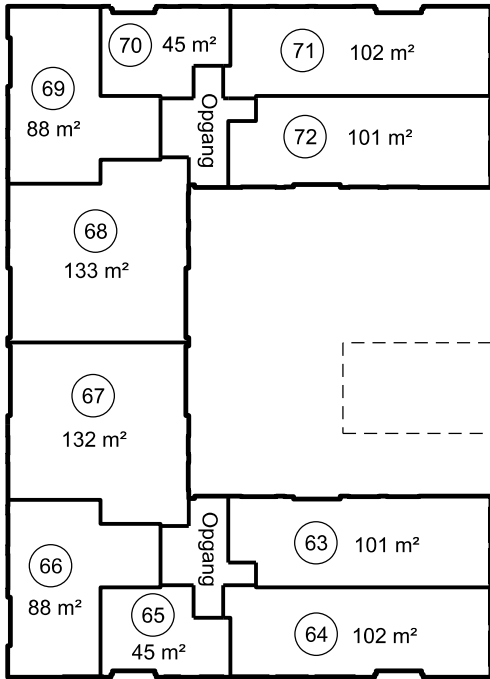
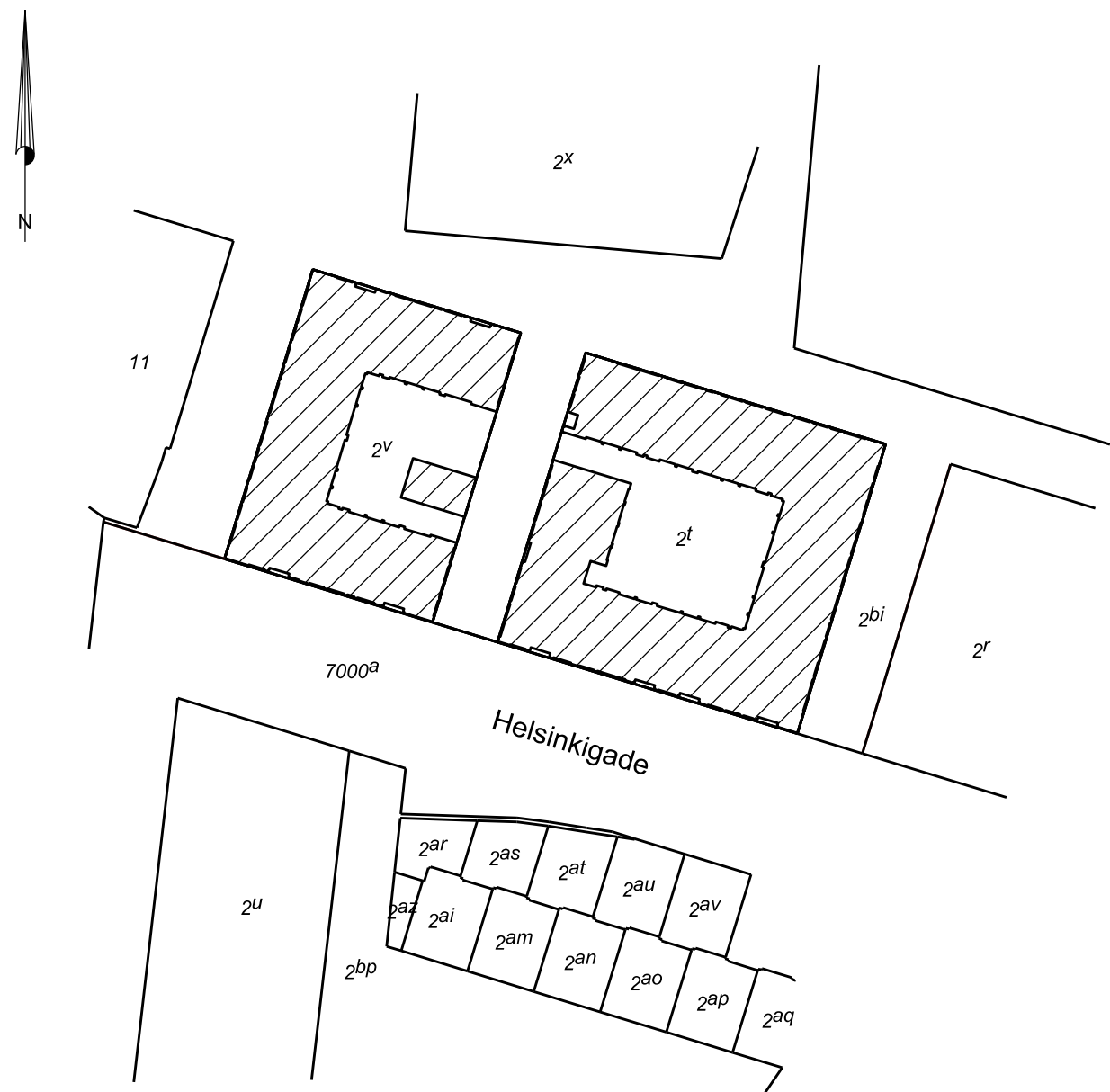
Efter Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder mv. af 9. december 2020 - bilag 2 - er der i lejligheden medregnet:

- 1) Hele ydermuren.
- 2) Halv vægtykkelse mod anden lejlighed.
- 3) Hele vægtykkelsen mod fællesrum.
- 4) For rum med skrå vægge er arealet beregnet i et plan 1,50 meter over gulv.

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Arealer angivet på baggrund af projektmateriale modtaget maj 2024.

Ejerlejlighed nr. <u>39-62</u>		Foreløbigt ejerlejlighedskort - 2. sal	
Af matr.nr. 2 ^v og 2 ^t Frihavnskvarteret, København		Hovedejendommens grundareal: 3.745 m²	
Helsinkigade, 2150 Nordhavn		Landinspektør Søren Amdi Bønnelycke Jensen	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lspkon.dk		MÅLFORHOLD 1 : 500
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		DATO : 10. sep. 2024
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		JOURNAL NR. : 2023001
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ	



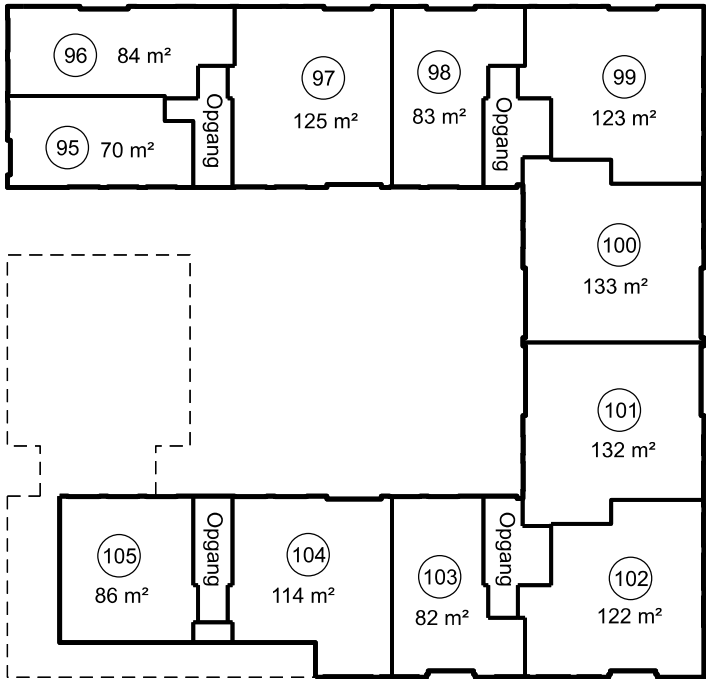
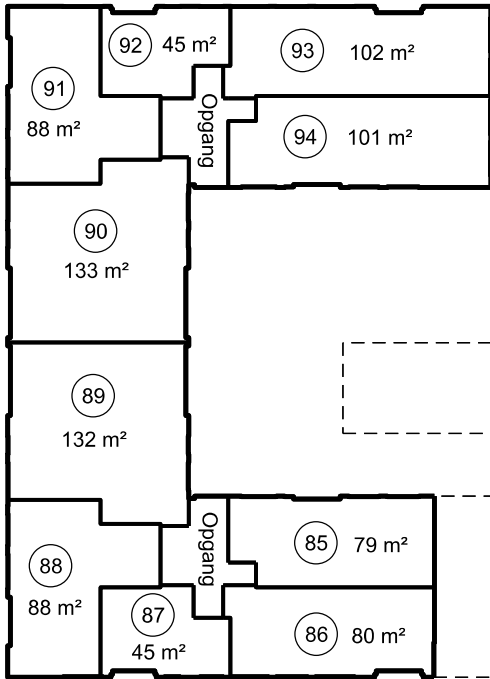
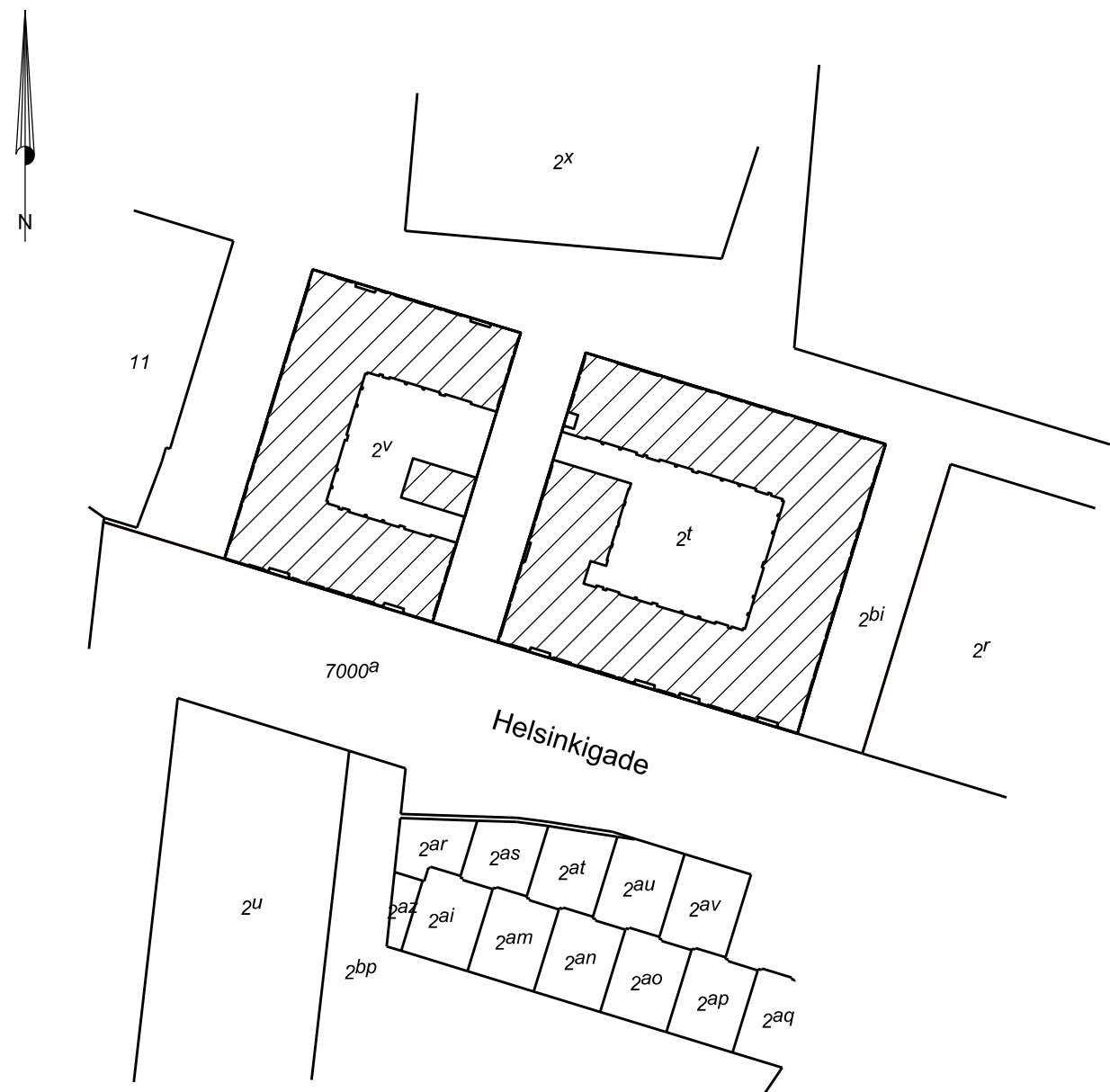
Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linier på etageplanerne.

Efter Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder mv. af 9. december 2020 - bilag 2 - er der i lejligheden medregnet:
1) Hele ydermuren.
2) Halv vægtykkelse mod anden lejlighed.
3) Hele vægtykkelsen mod fællesrum.
4) For rum med skrå vægge er arealet beregnet i et plan 1,50 meter over gulv.

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Arealer angivet på baggrund af projektmateriale modtaget maj 2024.

Ejerlejlighed nr. <u>63-84</u>		Foreløbigt ejerlejlighedskort - 3. sal	
Af matr.nr. 2 ^v og 2 ^t Frihavnskvarteret, København		Hovedejendommens grundareal: 3.745 m²	
Helsinkigade, 2150 Nordhavn		Landinspektør Søren Amdi Bønnelycke Jensen	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD 1 : 500
	www.lspkon.dk		DATO : 10. sep. 2024
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86 SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ
		JOURNAL NR. : 2023001	



Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linier på etageplanerne.

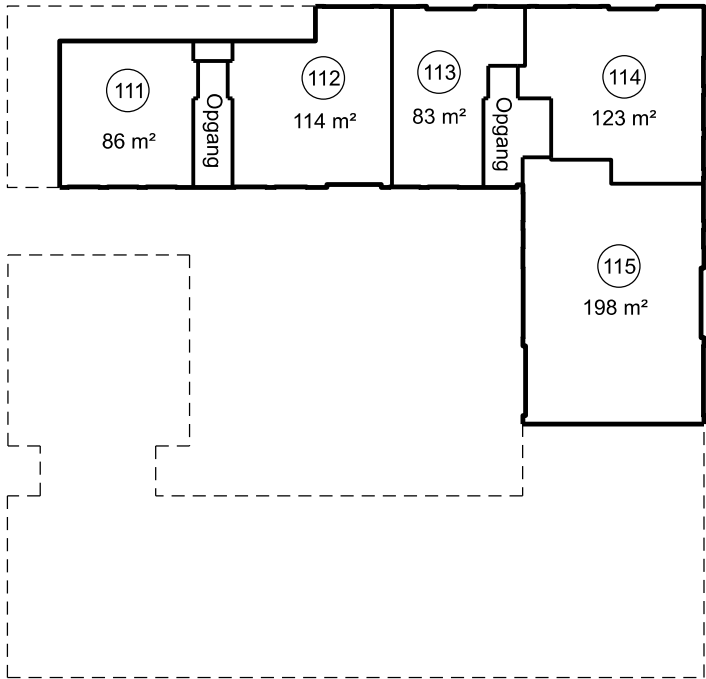
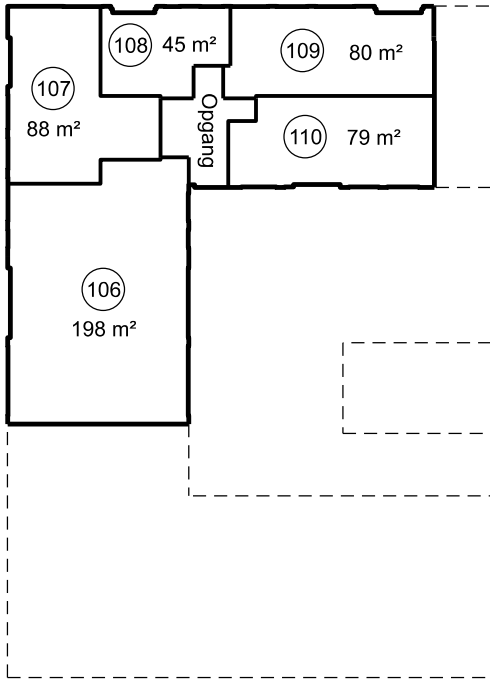
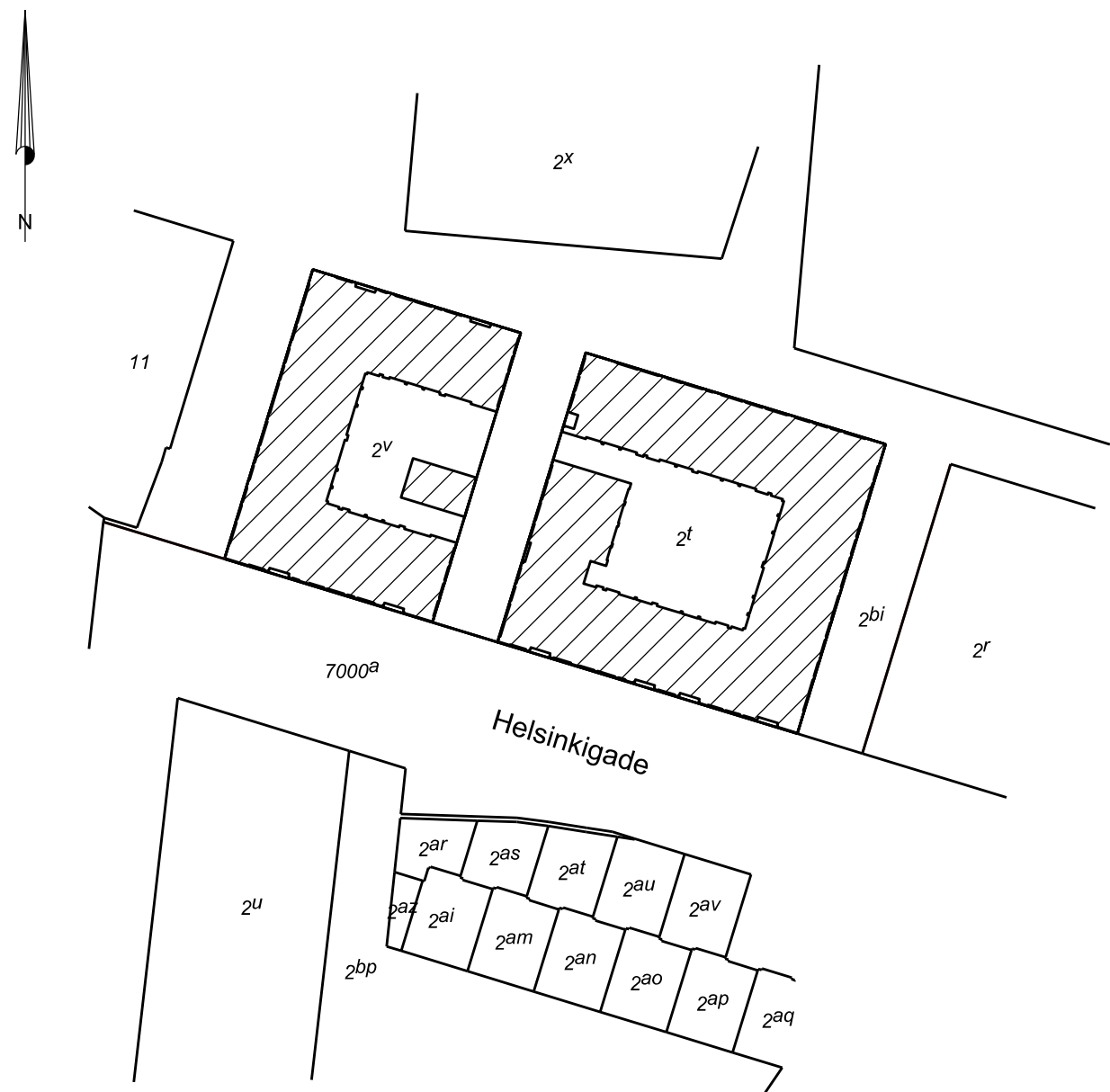
Efter Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder mv. af 9. december 2020 - bilag 2 - er der i lejligheden medregnet:

- 1) Hele ydermuren.
- 2) Halv vægtykkelse mod anden lejlighed.
- 3) Hele vægtykkelsen mod fællesrum.
- 4) For rum med skrå vægge er arealet beregnet i et plan 1,50 meter over gulv.

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Arealer angivet på baggrund af projektmateriale modtaget maj 2024.

Ejerlejlighed nr. <u>85-105</u>		Foreløbigt ejerlejlighedskort - 4. sal	
Af matr.nr. 2 ^v og 2 ^t Frihavnskvarteret, København		Hovedejendommens grundareal: 3.745 m²	
Helsinkigade, 2150 Nordhavn		Landinspektør Søren Amdi Bønnelycke Jensen	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lspkon.dk		MÅLFORHOLD 1 : 500
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		DATO : 10. sep. 2024
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		SIGN. MJ
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		JOURNAL NR. : 2023001	



Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftige linier på etageplanerne.

Efter Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder mv. af 9. december 2020 - bilag 2 - er der i lejligheden medregnet:

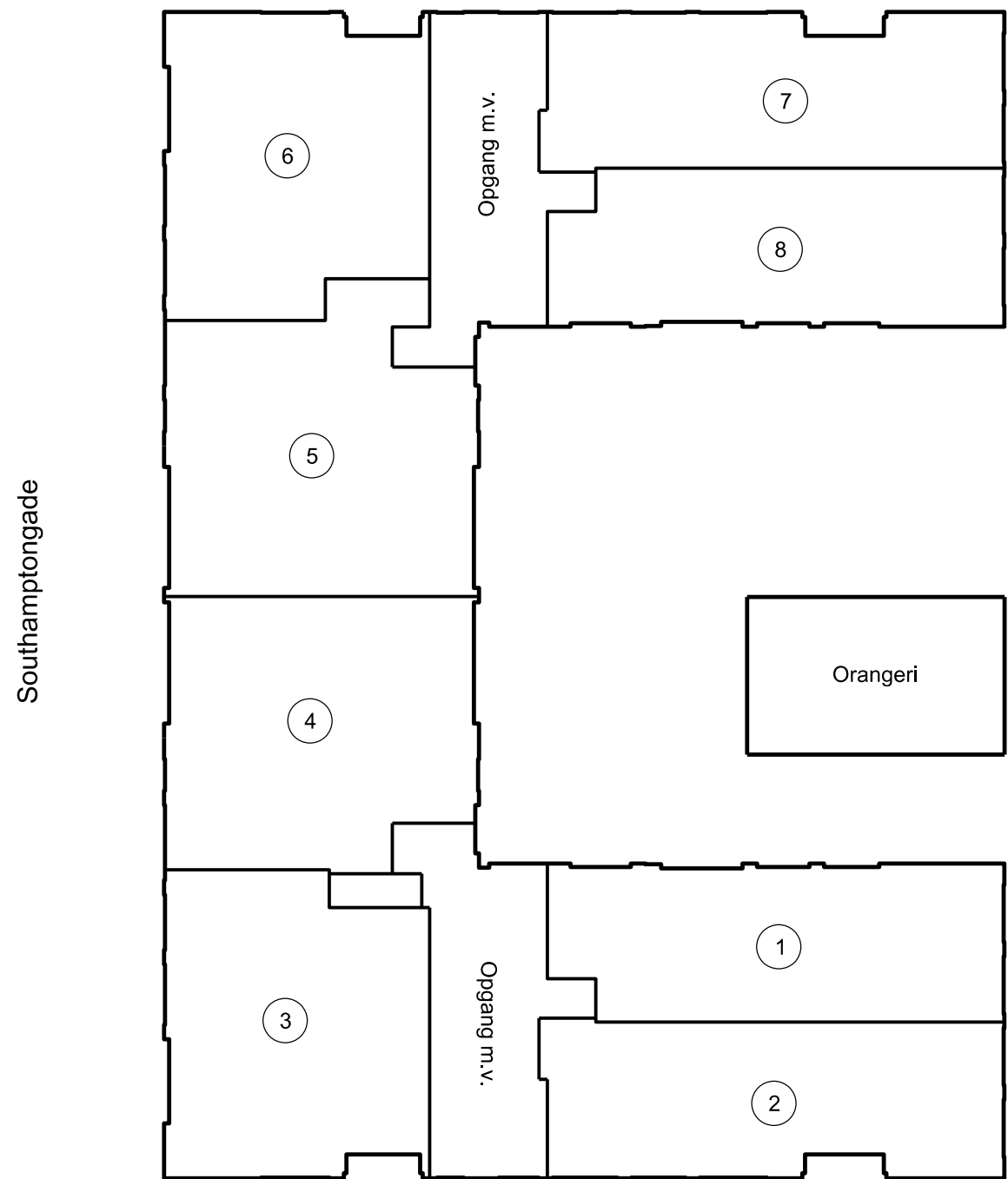
- 1) Hele ydermuren.
- 2) Halv vægtykkelse mod anden lejlighed.
- 3) Hele vægtykkelsen mod fællesrum.
- 4) For rum med skrå vægge er arealet beregnet i et plan 1,50 meter over gulv.

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Arealer angivet på baggrund af projektmateriale modtaget maj 2024.

Ejerlejlighed nr. <u>106-115</u>		Foreløbigt ejerlejlighedskort - 5. sal	
Af matr.nr. 2 ^v og 2 ^t Frihavnskvarteret, København		Hovedejendommens grundareal: 3.745 m²	
Helsinkigade, 2150 Nordhavn		Landinspektør Søren Amdi Bønnelycke Jensen	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD 1 : 500
	www.lspkon.dk		DATO : 10. sep. 2024
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		SIGN. MJ
ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		JOURNAL NR. : 2023001	
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86			

Fortkaj



Harwichgade
(Passagen)



Calaisgade

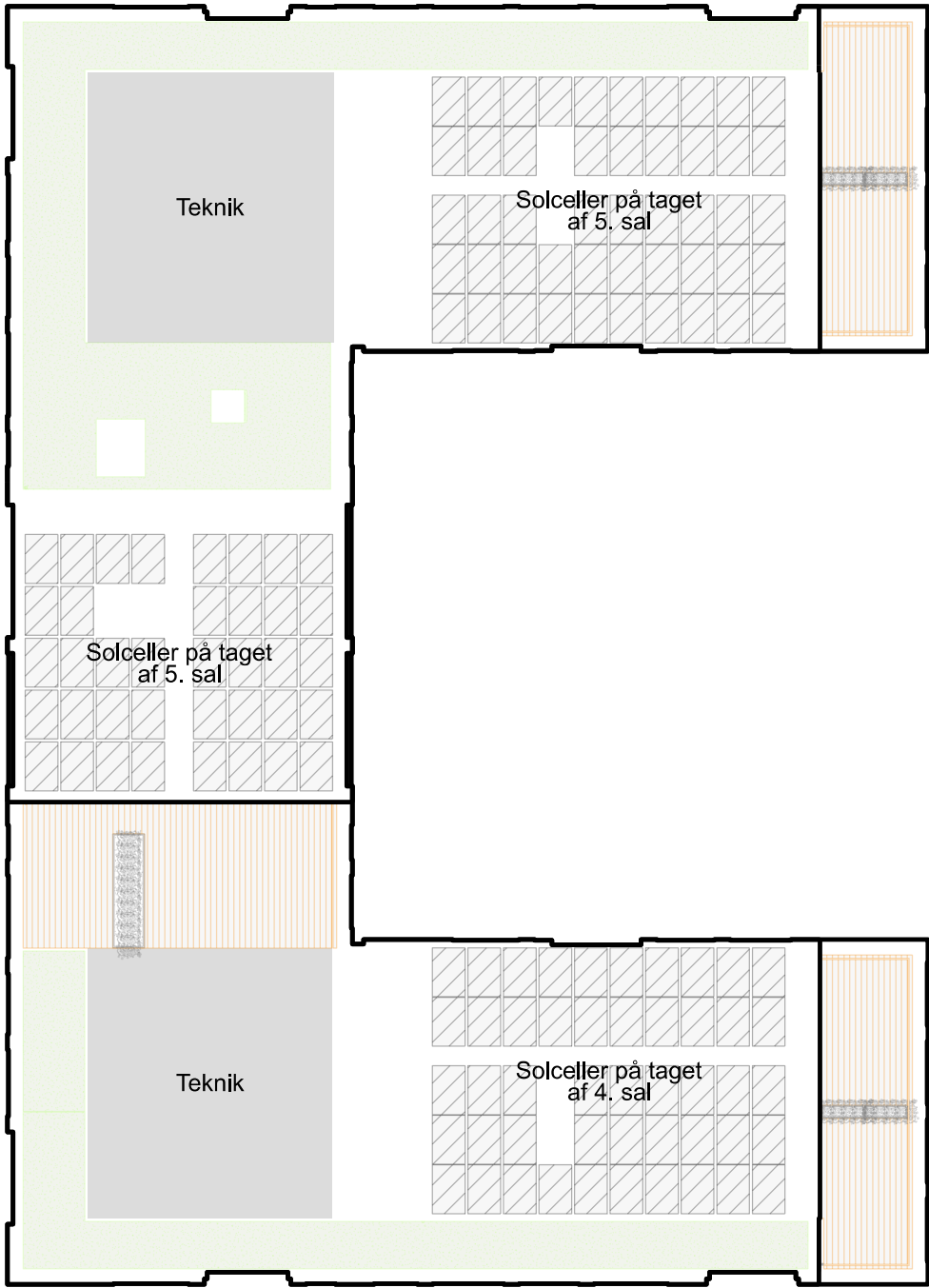
Helsinkigade

Bilag udarbejdet iht. det projekterede tegningsmateriale

Matr.nr.	2 ^v 2 ^t	Bilag 2.1(b)	
Frihavnskvarteret, København		Oversigt over affalds- og storskraldrum i stueplan	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lskon.dk		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86 SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		PAPIRFORMAT: A3
			KOTESYSTEM : -
		SIGN. MJ	DATO : 11. sep. 2024
			JOURNAL NR. : 2023001

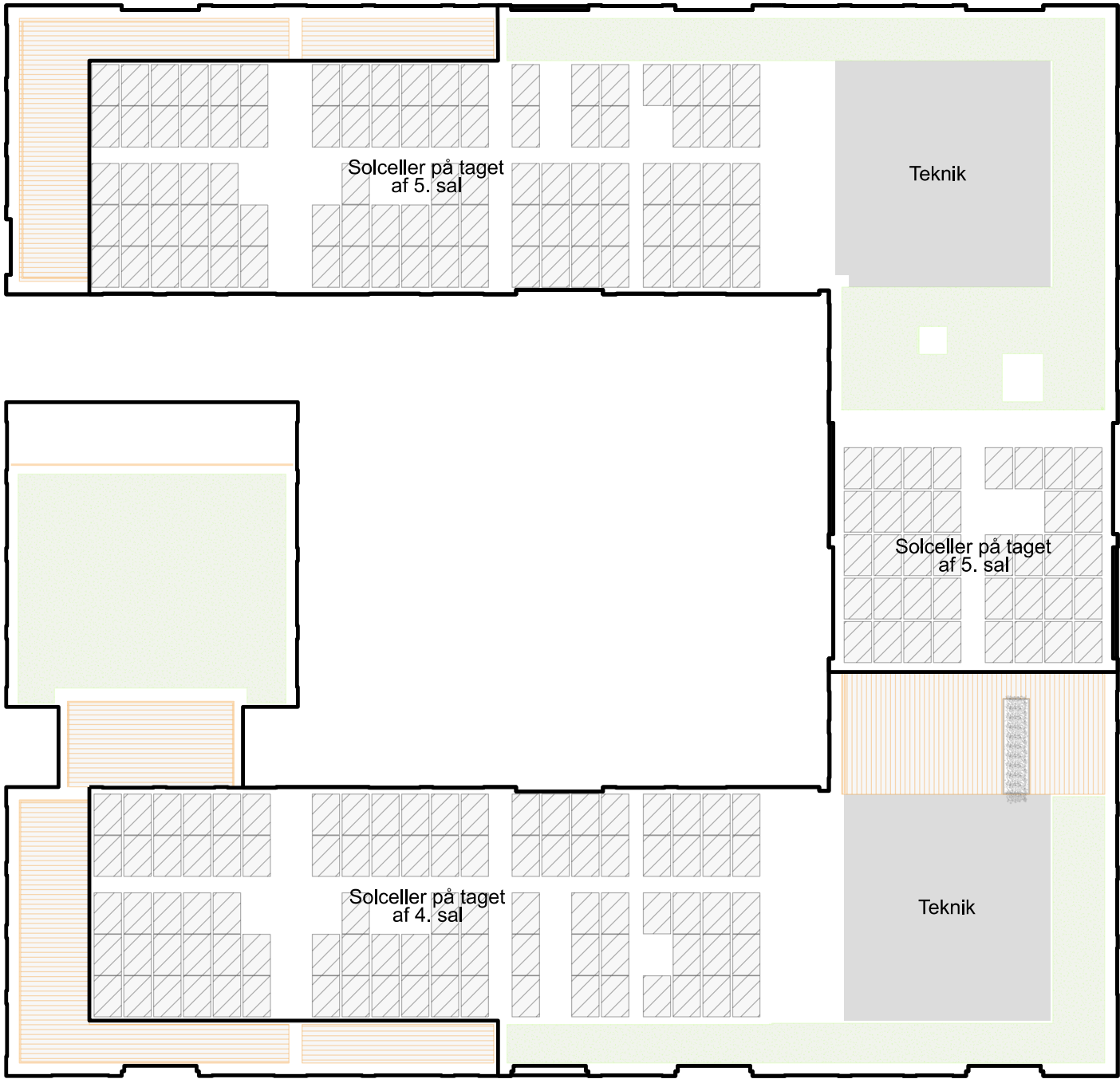
Fortkaj

Southamptongade



Harwichgade
(Passagen)

Calaisgade



Helsinkigade

Bilag udarbejdet iht. det projekterede tegningsmateriale

Matr.nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 2.1(c) - oversigt over solceller på tagareal	
Frihavnskvarteret, København			
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3	- 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86	KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C	- 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86	DATO : 11. sep. 2024
SOLVÆNGET 5C		- 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86	SIGN. MJ
			JOURNAL NR. : 2023001



LANDINSPEKTØRKONTORET

af 1884 A/S

Matrikelnummer: 2t og 2v
Ejerlav: Frihavns kvarteret, København
BFE-nummer: 100060810
Adresse: Helsinkigade 7-11, Fortkaj 2-10 og
Harwichgade 2-4, 2150 Nordhavn

25. februar 2025
J.nr.: 2023001

SAGSBEHANDLER
Hanne Jørgensen
HJ@lspkon.dk

Side 1 / 4

Bilag 5.2 - fortegnelse over fordelingstal

Ejerlejlighederne 1-117, med nedenstående beliggenhed og størrelse, har følgende fordelingstal (arealer, anvendelse, beliggenhed og fordelingstal af ejerlejlighederne er angivet på baggrund af projektmateriale modtaget i maj 2024):

Nr.	BFE nr.	Adresse	Lod litra	Etage	Benyttelse*	Areal i m ²	Fordelingstal
1	n/a	Helsinkigade 7, st. 3	a	stuen	bolig	100	100 / 11898
2	n/a	Helsinkigade 7, st. 4	a	stuen	bolig	101	101 / 11898
3	n/a	Helsinkigade 7, st. 1	a	stuen	bolig	110	110 / 11898
4	n/a	Helsinkigade 7, st. 2	a	stuen	bolig	117	117 / 11898
5	n/a	Fortkaj 2, st. 3	a	stuen	bolig	125	125 / 11898
6	n/a	Fortkaj 2, st. 4	a	stuen	bolig	109	109 / 11898
7	n/a	Fortkaj 2, st. 1	a	stuen	bolig	101	101 / 11898
8	n/a	Fortkaj 2, st. 2	a	stuen	bolig	100	100 / 11898
9	n/a	Fortkaj 6, st.	a	stuen	bolig	125	125 / 11898
10	n/a	Fortkaj 8, th	a	stuen	bolig	72	72 / 11898
11	n/a	Fortkaj 8, tv	a	stuen	bolig	125	125 / 11898
12	n/a	Helsinkigade 11, st. mf	a	stuen	bolig	123	123 / 11898
13	n/a	Helsinkigade 11, st. th	a	stuen	bolig	109	109 / 11898
14	n/a	Helsinkigade 11, st. tv	a	stuen	bolig	70	70 / 11898
15	n/a	Helsinkigade 9, st. th	a	stuen	bolig	123	123 / 11898
16	n/a	Helsinkigade 9, st. tv	a	stuen	bolig	60	60 / 11898
17	n/a	Helsinkigade 7, 1. 1	a	1. sal	bolig	101	101 / 11898
18	n/a	Helsinkigade 7, 1. 2	a	1. sal	bolig	102	102 / 11898
19	n/a	Helsinkigade 7, 1. 3	a	1. sal	bolig	45	45 / 11898
20	n/a	Helsinkigade 7, 1. 4	a	1. sal	bolig	88	88 / 11898
21	n/a	Helsinkigade 7, 1. 5	a	1. sal	bolig	132	132 / 11898
22	n/a	Fortkaj 2, 1. 1	a	1. sal	bolig	133	133 / 11898

HELSINGØR

Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
+45 49 22 09 86

GILLELEJE

Alfavej 4C
3250 Gilleleje
+45 48 47 09 86

KØBENHAVN

Solvænget 5C
2100 København Ø
+45 33 13 09 86



LANDINSPEKTØRKONTORET

af 1884 A/S

25. februar 2025

J.nr.: 2023001

Side 2 / 4

Nr.	BFE nr.	Adresse	Lod litra	Etage	Benyttelse*	Areal i m²	Fordelingstal
23	n/a	Fortkaj 2, 1. 2	a	1. sal	bolig	88	88 / 11898
24	n/a	Fortkaj 2, 1. 3	a	1. sal	bolig	45	45 / 11898
25	n/a	Fortkaj 2, 1. 4	a	1. sal	bolig	102	102 / 11898
26	n/a	Fortkaj 2, 1. 5	a	1. sal	bolig	101	101 / 11898
27	n/a	Fortkaj 6, 1. tv	a	1. sal	bolig	67	67 / 11898
28	n/a	Fortkaj 6, 1. mf	a	1. sal	bolig	84	84 / 11898
29	n/a	Fortkaj 6, 1. th	a	1. sal	bolig	125	125 / 11898
30	n/a	Fortkaj 8, 1. tv	a	1. sal	bolig	83	83 / 11898
31	n/a	Fortkaj 8, 1. mf	a	1. sal	bolig	123	123 / 11898
32	n/a	Fortkaj 8, 1. th	a	1. sal	bolig	133	133 / 11898
33	n/a	Helsinkigade 11, 1. tv	a	1. sal	bolig	132	132 / 11898
34	n/a	Helsinkigade 11, 1. mf	a	1. sal	bolig	122	122 / 11898
35	n/a	Helsinkigade 11, 1. th	a	1. sal	bolig	82	82 / 11898
36	n/a	Helsinkigade 9, 1. tv	a	1. sal	bolig	124	124 / 11898
37	n/a	Helsinkigade 9, 1. mf	a	1. sal	bolig	83	83 / 11898
38	n/a	Helsinkigade 9, 1. th	a	1. sal	bolig	98	98 / 11898
39	n/a	Harwichgade 4, 1. tv	a	1. sal	bolig	73	146 / 11898
			b	2. sal	bolig	73	
				I alt		146	
40	n/a	Harwichgade 4, 1. th	a	1. sal	bolig	74	149 / 11898
			b	2. sal	bolig	75	
				I alt		149	
41	n/a	Helsinkigade 7, 2. 1	a	2. sal	bolig	101	101 / 11898
42	n/a	Helsinkigade 7, 2. 2	a	2. sal	bolig	102	102 / 11898
43	n/a	Helsinkigade 7, 2. 3	a	2. sal	bolig	45	45 / 11898
44	n/a	Helsinkigade 7, 2. 4	a	2. sal	bolig	88	88 / 11898
45	n/a	Helsinkigade 7, 2. 5	a	2. sal	bolig	132	132 / 11898
46	n/a	Fortkaj 2, 2. 1	a	2. sal	bolig	133	133 / 11898
47	n/a	Fortkaj 2, 2. 2	a	2. sal	bolig	88	88 / 11898
48	n/a	Fortkaj 2, 2. 3	a	2. sal	bolig	45	45 / 11898
49	n/a	Fortkaj 2, 2. 4	a	2. sal	bolig	102	102 / 11898
50	n/a	Fortkaj 2, 2. 5	a	2. sal	bolig	101	101 / 11898
51	n/a	Fortkaj 6, 2. tv	a	2. sal	bolig	70	70 / 11898
52	n/a	Fortkaj 6, 2. mf	a	2. sal	bolig	84	84 / 11898
53	n/a	Fortkaj 6, 2. th	a	2. sal	bolig	125	125 / 11898
54	n/a	Fortkaj 8, 2. tv	a	2. sal	bolig	83	83 / 11898

HELSINGØR

Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
+45 49 22 09 86

GILLELEJE

Alfavej 4C
3250 Gilleleje
+45 48 47 09 86

KØBENHAVN

Solvænget 5C
2100 København Ø
+45 33 13 09 86



LANDINSPEKTØRKONTORET

af 1884 A/S

25. februar 2025

J.nr.: 2023001

Side 3 / 4

Nr.	BFE nr.	Adresse	Lod litra	Etage	Benyttelse*	Areal i m²	Fordelingstal
55	n/a	Fortkaj 8, 2. mf	a	2. sal	bolig	123	123 / 11898
56	n/a	Fortkaj 8, 2. th	a	2. sal	bolig	133	133 / 11898
57	n/a	Helsinkigade 11, 2. tv	a	2. sal	bolig	132	132 / 11898
58	n/a	Helsinkigade 11, 2. mf	a	2. sal	bolig	122	122 / 11898
59	n/a	Helsinkigade 11, 2. th	a	2. sal	bolig	82	82 / 11898
60	n/a	Helsinkigade 9, 2. tv	a	2. sal	bolig	124	124 / 11898
61	n/a	Helsinkigade 9, 2. mf	a	2. sal	bolig	83	83 / 11898
62	n/a	Helsinkigade 9, 2. th	a	2. sal	bolig	98	98 / 11898
63	n/a	Helsinkigade 7, 3. 1	a	3. sal	bolig	101	101 / 11898
64	n/a	Helsinkigade 7, 3. 2	a	3. sal	bolig	102	102 / 11898
65	n/a	Helsinkigade 7, 3. 3	a	3. sal	bolig	45	45 / 11898
66	n/a	Helsinkigade 7, 3. 4	a	3. sal	bolig	88	88 / 11898
67	n/a	Helsinkigade 7, 3. 5	a	3. sal	bolig	132	132 / 11898
68	n/a	Fortkaj 2, 3. 1	a	3. sal	bolig	133	133 / 11898
69	n/a	Fortkaj 2, 3. 2	a	3. sal	bolig	88	88 / 11898
70	n/a	Fortkaj 2, 3. 3	a	3. sal	bolig	45	45 / 11898
71	n/a	Fortkaj 2, 3. 4	a	3. sal	bolig	102	102 / 11898
72	n/a	Fortkaj 2, 3. 5	a	3. sal	bolig	101	101 / 11898
73	n/a	Fortkaj 6, 3. tv	a	3. sal	bolig	70	70 / 11898
74	n/a	Fortkaj 6, 3. mf	a	3. sal	bolig	84	84 / 11898
75	n/a	Fortkaj 6, 3. th	a	3. sal	bolig	125	125 / 11898
76	n/a	Fortkaj 8, 3. tv	a	3. sal	bolig	83	83 / 11898
77	n/a	Fortkaj 8, 3. mf	a	3. sal	bolig	123	123 / 11898
78	n/a	Fortkaj 8, 3. th	a	3. sal	bolig	133	133 / 11898
79	n/a	Helsinkigade 11, 3. tv	a	3. sal	bolig	132	132 / 11898
80	n/a	Helsinkigade 11, 3. mf	a	3. sal	bolig	122	122 / 11898
81	n/a	Helsinkigade 11, 3. th	a	3. sal	bolig	82	82 / 11898
82	n/a	Helsinkigade 9, 3. tv	a	3. sal	bolig	124	124 / 11898
83	n/a	Helsinkigade 9, 3. mf	a	3. sal	bolig	83	83 / 11898
84	n/a	Helsinkigade 9, 3. th	a	3. sal	bolig	70	70 / 11898
85	n/a	Helsinkigade 7, 4. 1	a	4. sal	bolig	79	79 / 11898
86	n/a	Helsinkigade 7, 4. 2	a	4. sal	bolig	80	80 / 11898
87	n/a	Helsinkigade 7, 4. 3	a	4. sal	bolig	45	45 / 11898
88	n/a	Helsinkigade 7, 4. 4	a	4. sal	bolig	88	88 / 11898
89	n/a	Helsinkigade 7, 4. 5	a	4. sal	bolig	132	132 / 11898

HELSINGØR

Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
+45 49 22 09 86

GILLELEJE

Alfavej 4C
3250 Gilleleje
+45 48 47 09 86

KØBENHAVN

Solvænget 5C
2100 København Ø
+45 33 13 09 86



LANDINSPEKTØRKONTORET

af 1884 A/S

25. februar 2025

J.nr.: 2023001

Side 4 / 4

Nr.	BFE nr.	Adresse	Lod litra	Etage	Benyttelse*	Areal i m²	Fordelingstal
90	n/a	Fortkaj 2, 4. 1	a	4. sal	bolig	133	133 / 11898
91	n/a	Fortkaj 2, 4. 2	a	4. sal	bolig	88	88 / 11898
92	n/a	Fortkaj 2, 4. 3	a	4. sal	bolig	45	45 / 11898
93	n/a	Fortkaj 2, 4. 4	a	4. sal	bolig	102	102 / 11898
94	n/a	Fortkaj 2, 4. 5	a	4. sal	bolig	101	101 / 11898
95	n/a	Fortkaj 6, 4. tv	a	4. sal	bolig	70	70 / 11898
96	n/a	Fortkaj 6, 4. mf	a	4. sal	bolig	84	84 / 11898
97	n/a	Fortkaj 6, 4. th	a	4. sal	bolig	125	125 / 11898
98	n/a	Fortkaj 8, 4. tv	a	4. sal	bolig	83	83 / 11898
99	n/a	Fortkaj 8, 4. mf	a	4. sal	bolig	123	123 / 11898
100	n/a	Fortkaj 8, 4. th	a	4. sal	bolig	133	133 / 11898
101	n/a	Helsinkigade 11, 4. tv	a	4. sal	bolig	132	132 / 11898
102	n/a	Helsinkigade 11, 4. mf	a	4. sal	bolig	122	122 / 11898
103	n/a	Helsinkigade 11, 4. th	a	4. sal	bolig	82	82 / 11898
104	n/a	Helsinkigade 9, 4. tv	a	4. sal	bolig	114	114 / 11898
105	n/a	Helsinkigade 9, 4. th	a	4. sal	bolig	86	86 / 11898
106	n/a	Fortkaj 2, 5. 1	a	5. sal	bolig	198	198 / 11898
107	n/a	Fortkaj 2, 5. 2	a	5. sal	bolig	88	88 / 11898
108	n/a	Fortkaj 2, 5. 3	a	5. sal	bolig	45	45 / 11898
109	n/a	Fortkaj 2, 5. 4	a	5. sal	bolig	80	80 / 11898
110	n/a	Fortkaj 2, 5. 5	a	5. sal	bolig	79	79 / 11898
111	n/a	Fortkaj 6, 5. tv	a	5. sal	bolig	86	86 / 11898
112	n/a	Fortkaj 6, 5. th	a	5. sal	bolig	114	114 / 11898
113	n/a	Fortkaj 8, 5. tv	a	5. sal	bolig	83	83 / 11898
114	n/a	Fortkaj 8, 5. mf	a	5. sal	bolig	123	123 / 11898
115	n/a	Fortkaj 8, 5. th	a	5. sal	bolig	198	198 / 11898
116	n/a	Fortkaj 4	a	stuen	erhverv	124	124 / 11898
117	n/a	Fortkaj 10	a	stuen	erhverv	111	111 / 11898
				I alt		11898	11898 / 11898

HELSINGØR

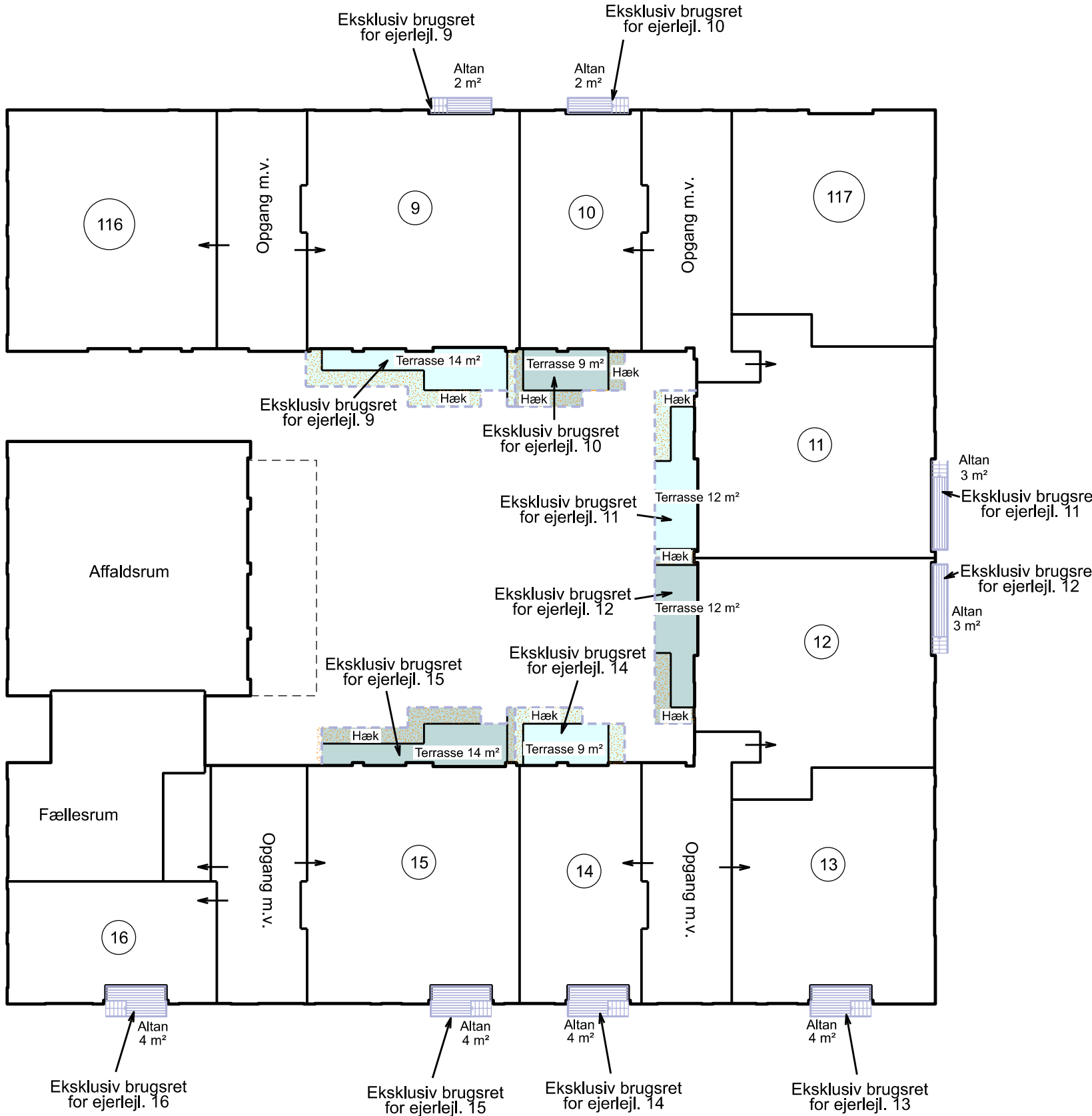
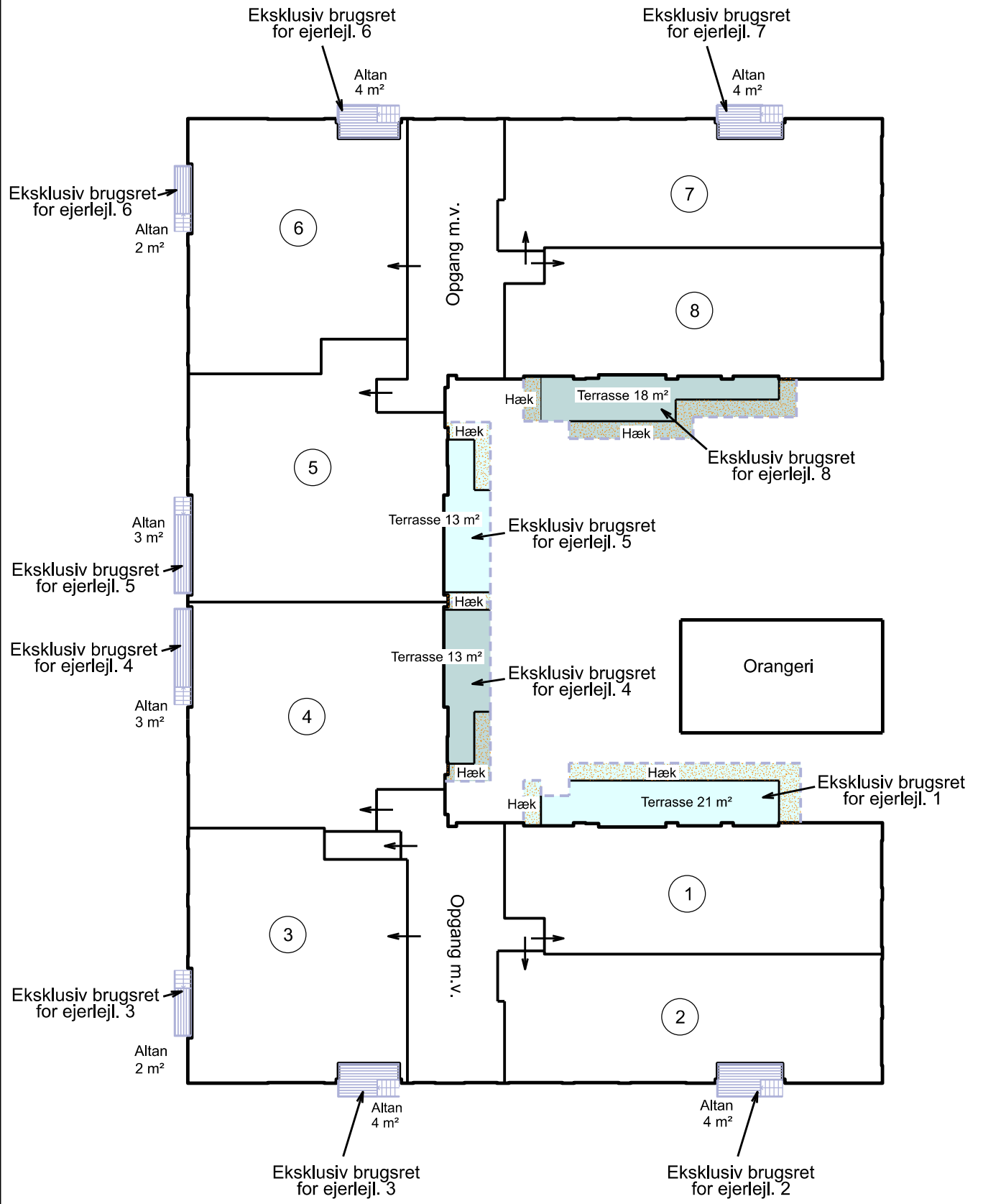
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
+45 49 22 09 86

GILLELEJE

Alfavej 4C
3250 Gilleleje
+45 48 47 09 86

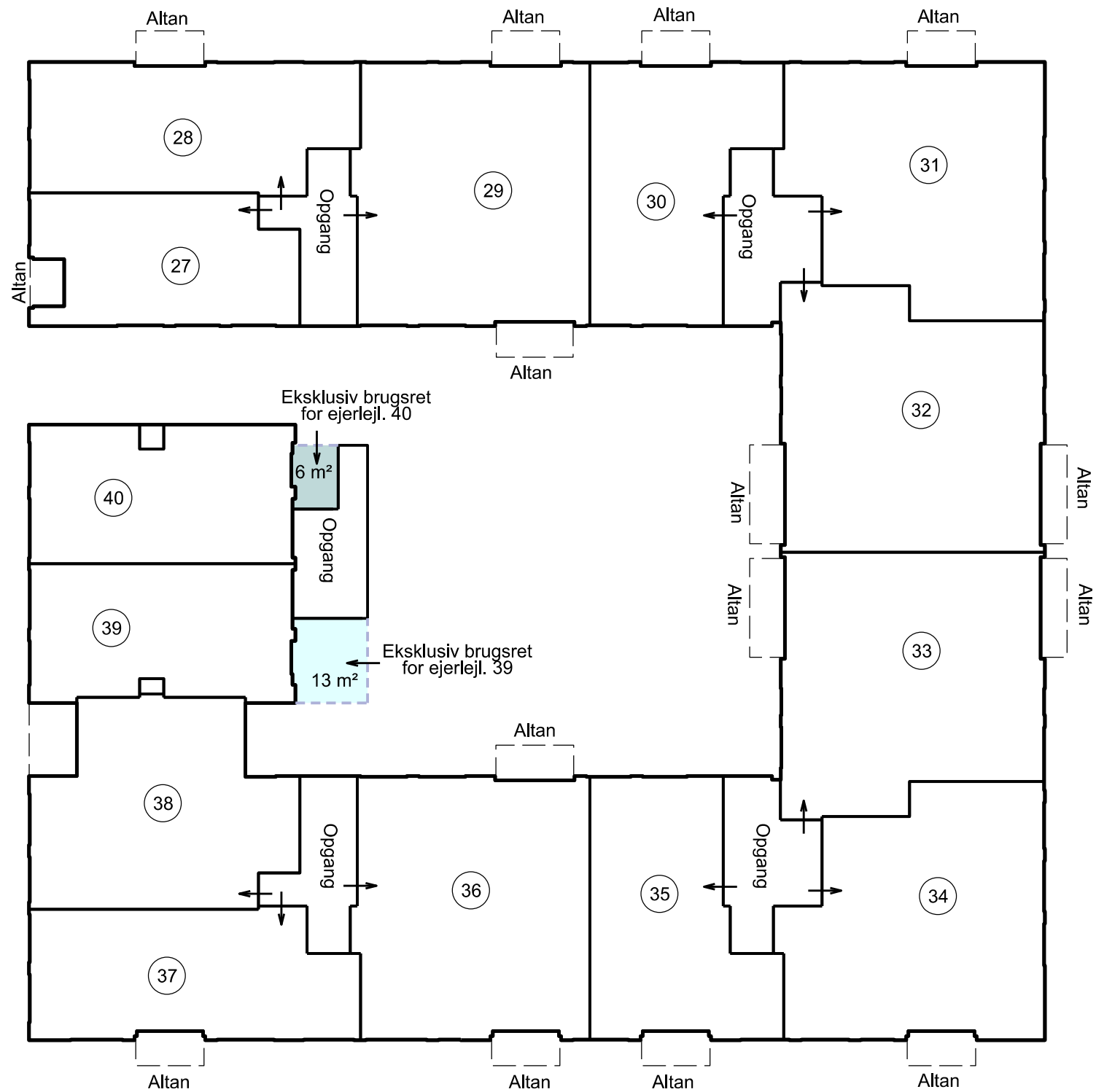
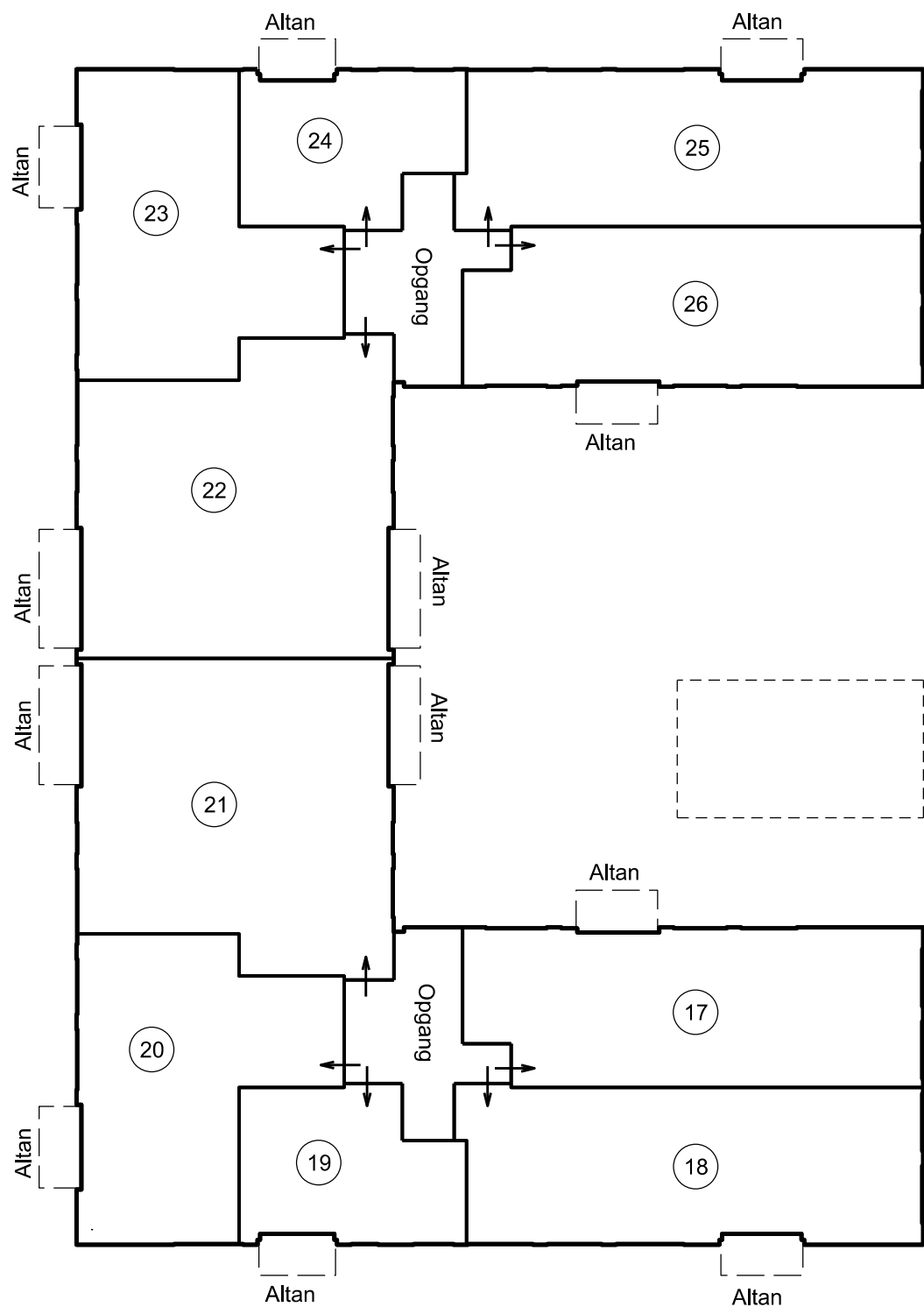
KØBENHAVN

Solvænget 5C
2100 København Ø
+45 33 13 09 86



Areal for altaner opgivet til yderside af værn
Areal for tagterrasser opgivet til inderside af murkrone
Beliggenhed og størrelse af altaner er angivet på baggrund af projektegninger modtaget feb. 2025

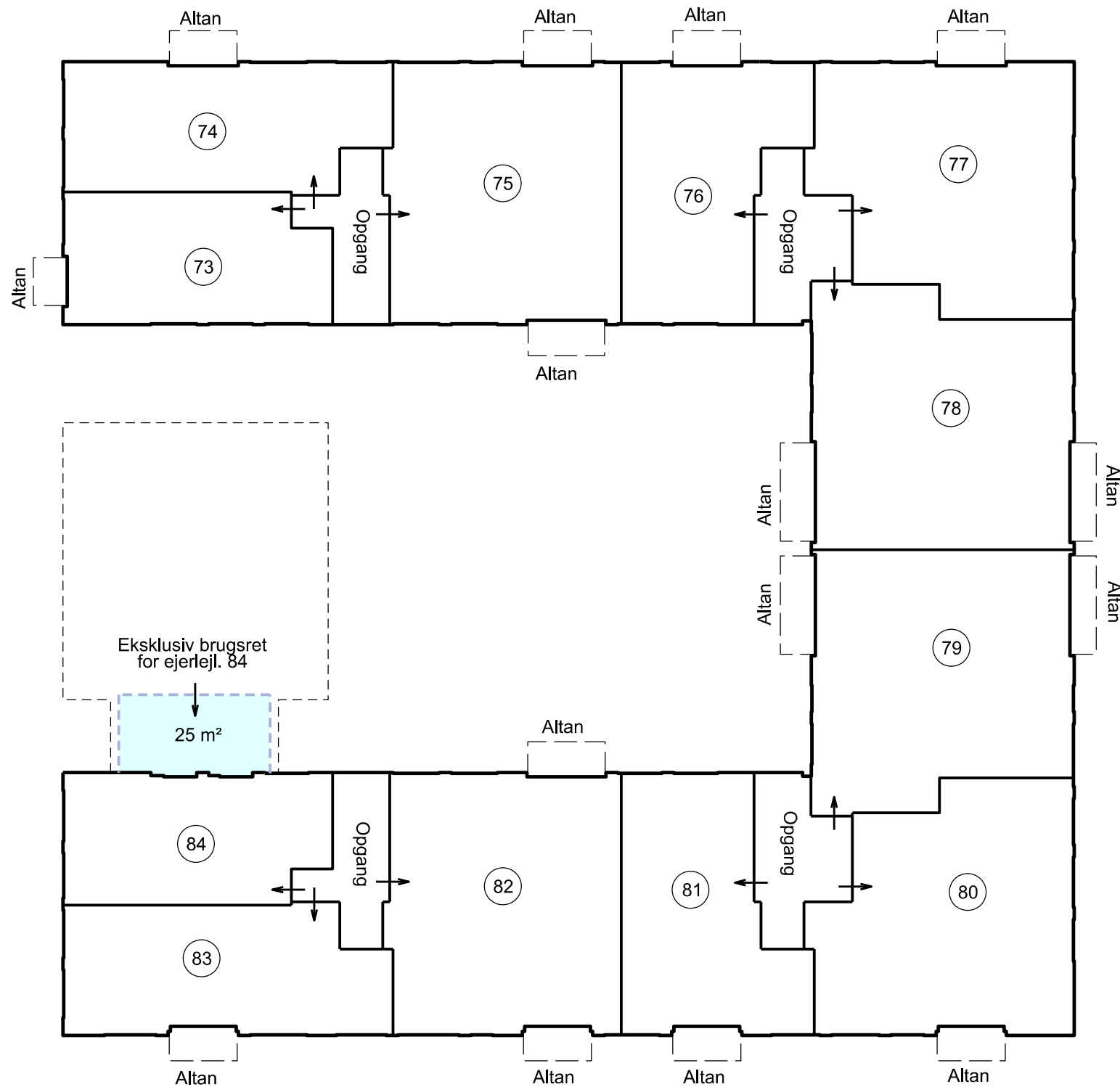
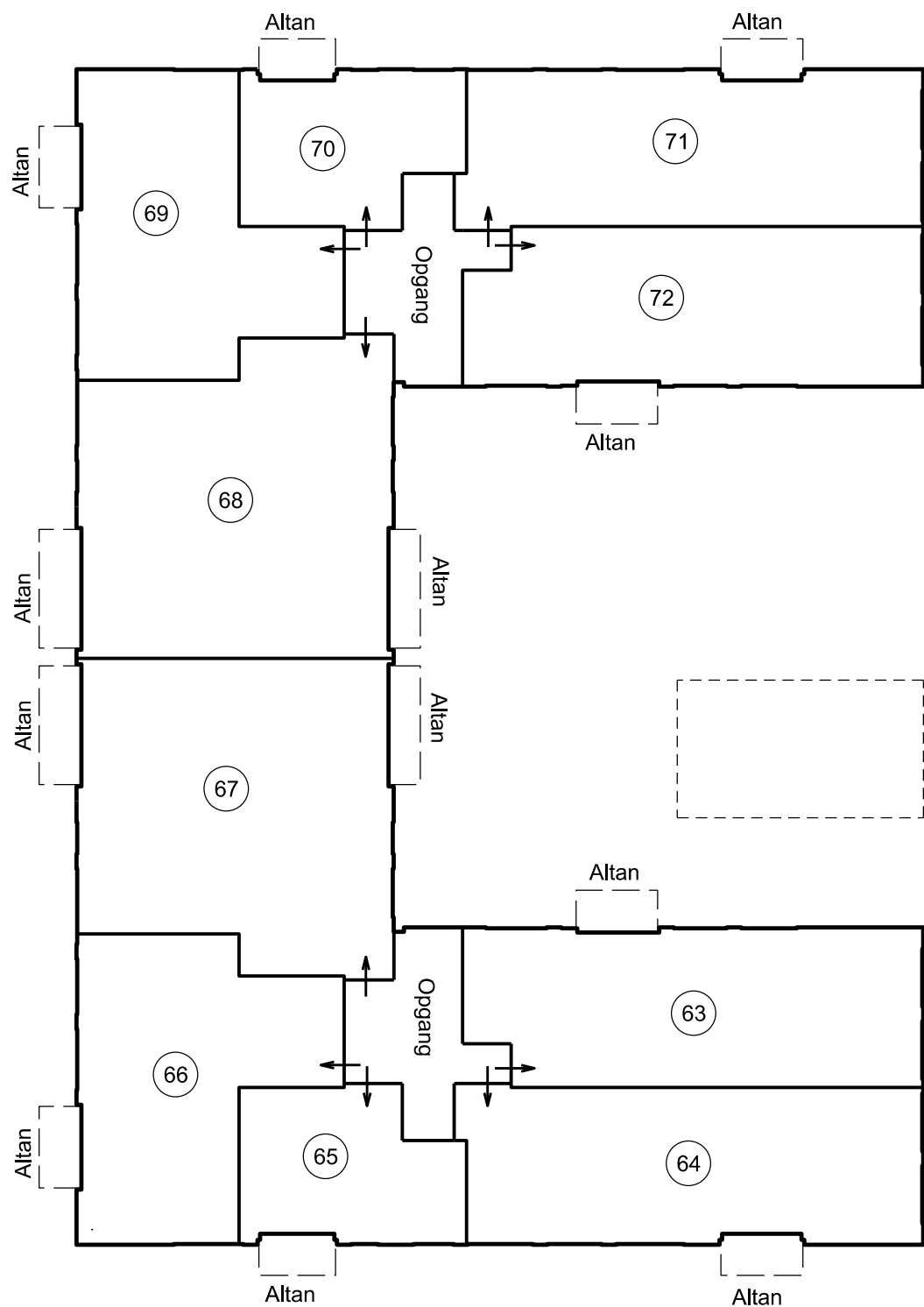
Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 17.1.1 (side 1/5)	
Frihavns kvarteret, København		Fortegnelser over brugsretter - stuen	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT : A3
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 25. feb. 2025
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. SJ/HJ	JOURNAL NR. : 2023001



Areal for altaner opgivet til yderside af værn
Areal for tagterrasser opgivet til inderside af murkrone
Beliggenhed og størrelse af altaner er angivet på baggrund af projektegninger modtaget feb. 2025

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 17.1.1 (side 2/5)	
Frihavnskvarteret, København		Fortegnelse over brugsretter - 1. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 25. feb. 2025
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ/HJ	JOURNAL NR. : 2023001

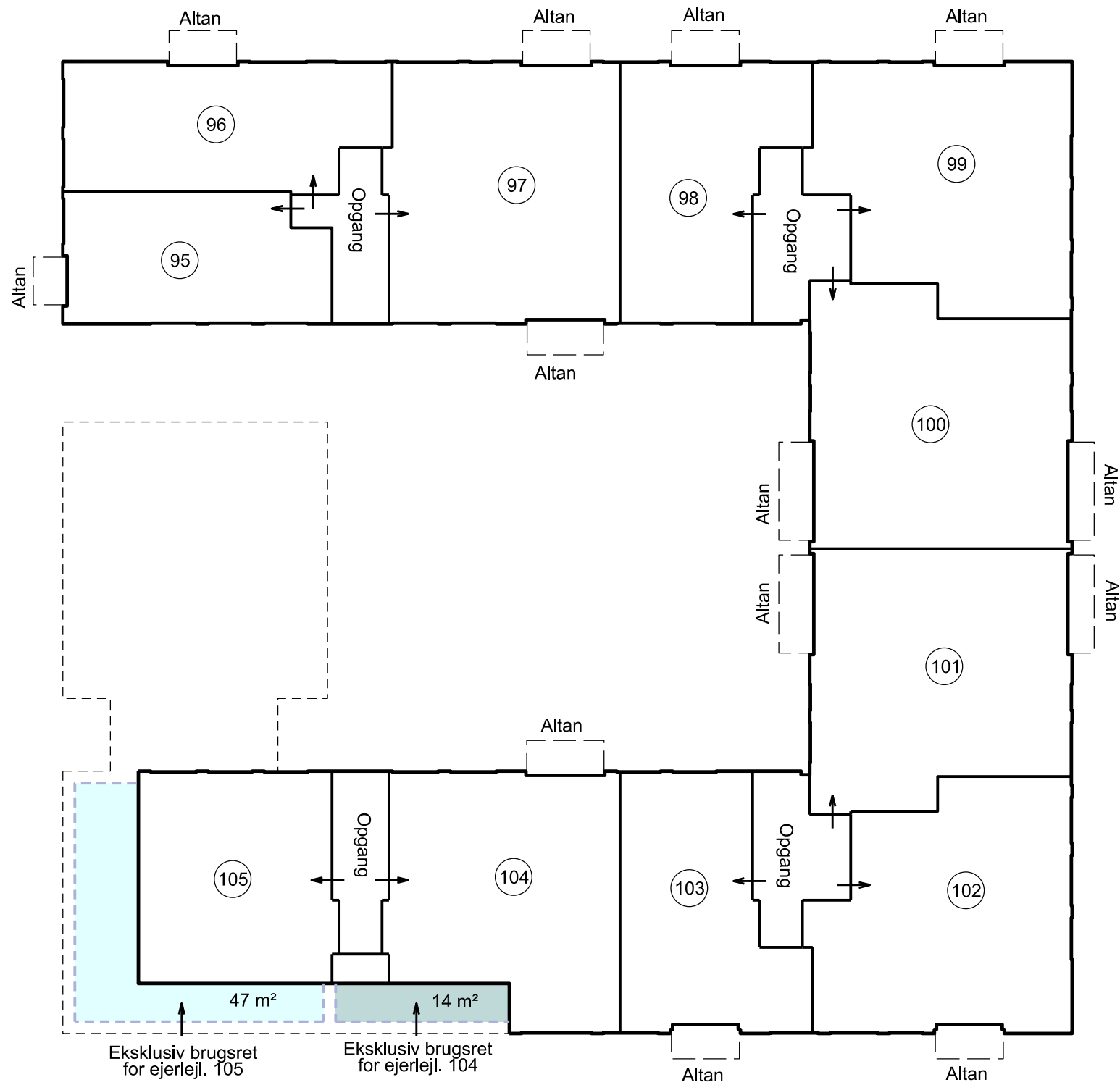
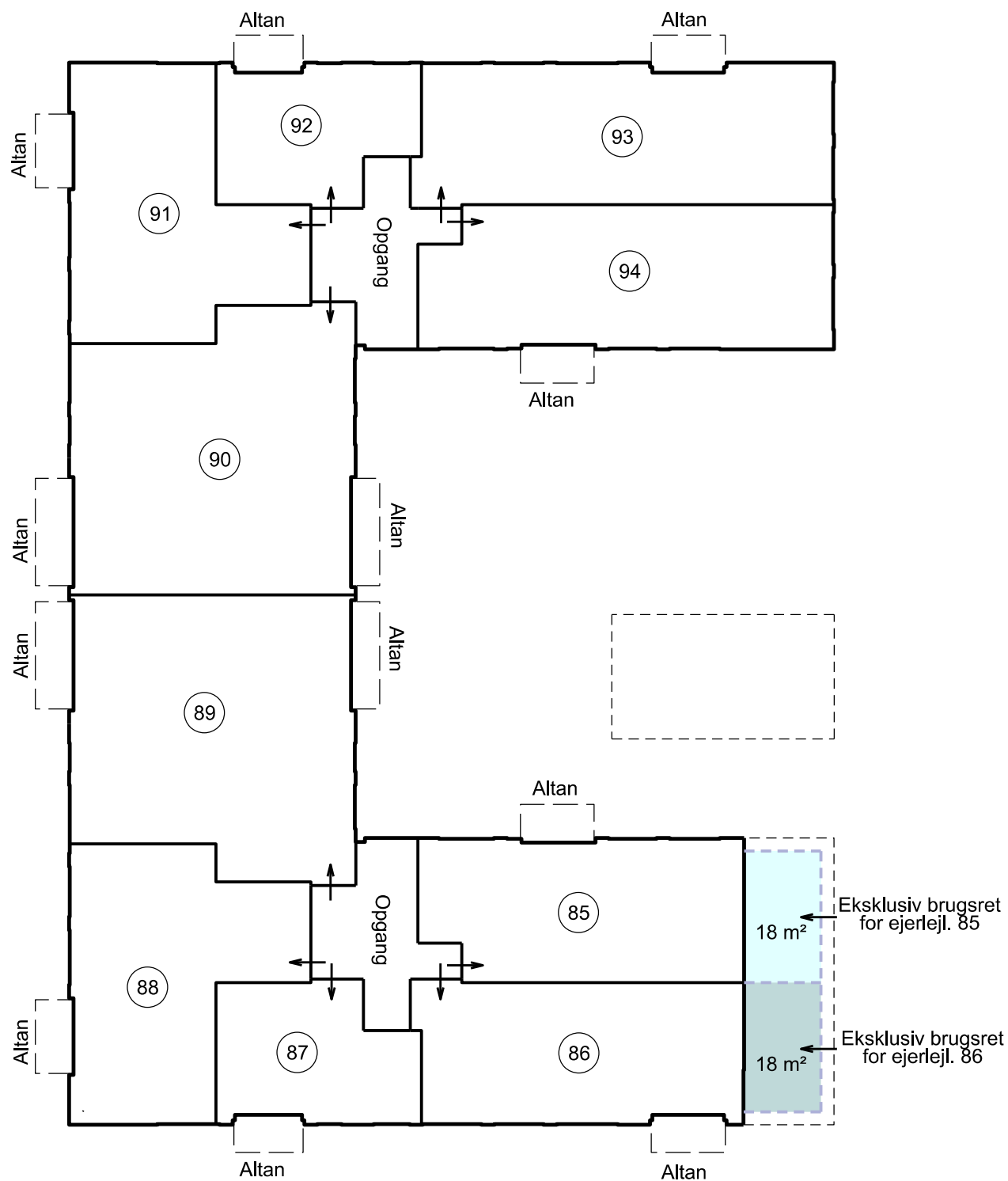
Signaturforklaring	
	Brugsretsbelagt terrasse/tagterrasse



Areal for altaner opgivet til yderside af værn
Areal for tagterrasser opgivet til inderside af murkrone
Beliggenhed og størrelse af altaner er angivet på baggrund af projektegninger modtaget feb. 2025

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 17.1.1 (side 3/5)	
Firhavnsvarteret, København		Fortegnelse over brugsretter - 3. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	www.lspkon.dk		PAPIRFORMAT: A3
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		KOTESYSTEM : -
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 25. feb. 2025
SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		SIGN. MJ/HJ	JOURNAL NR. : 2023001

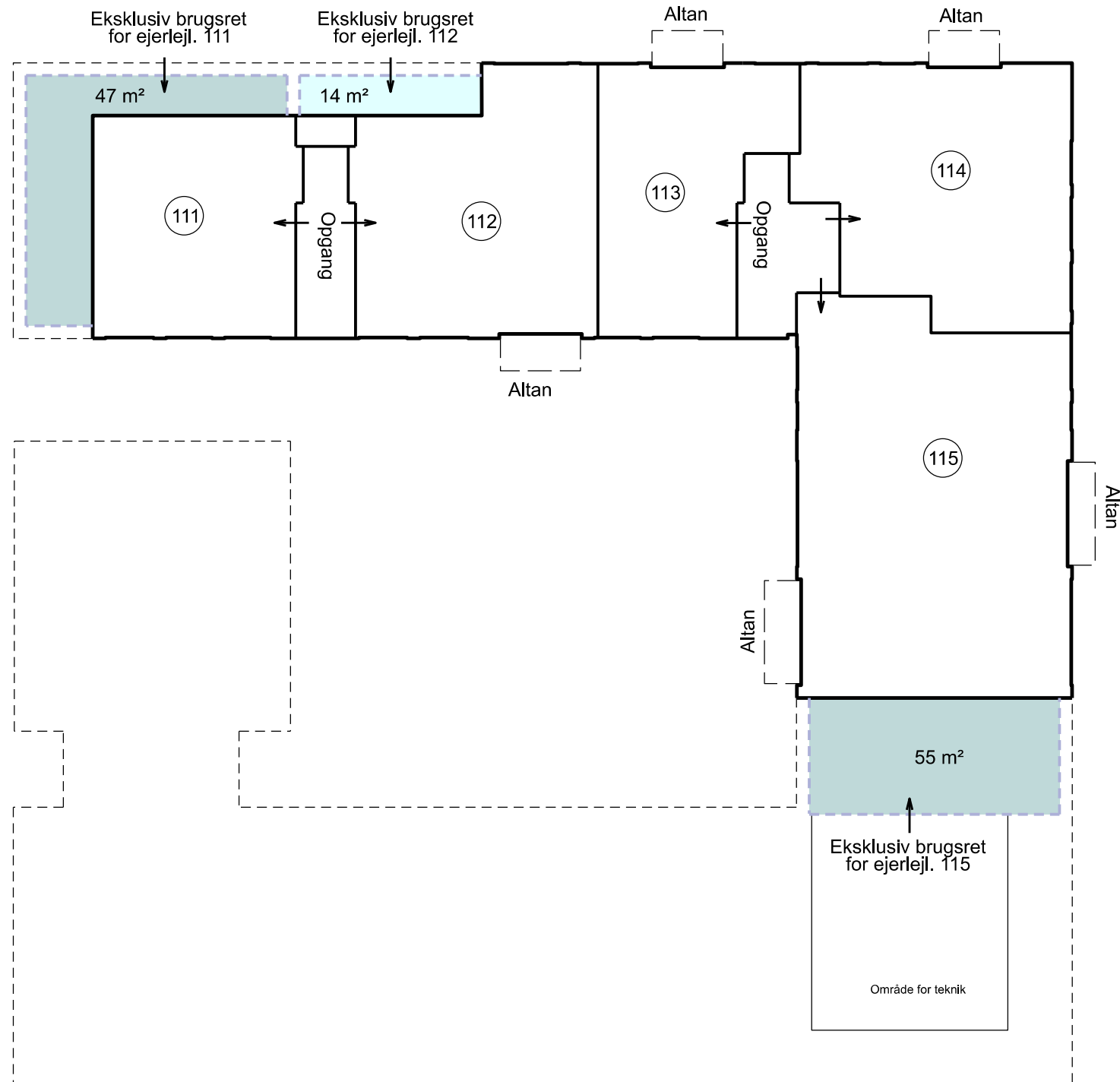
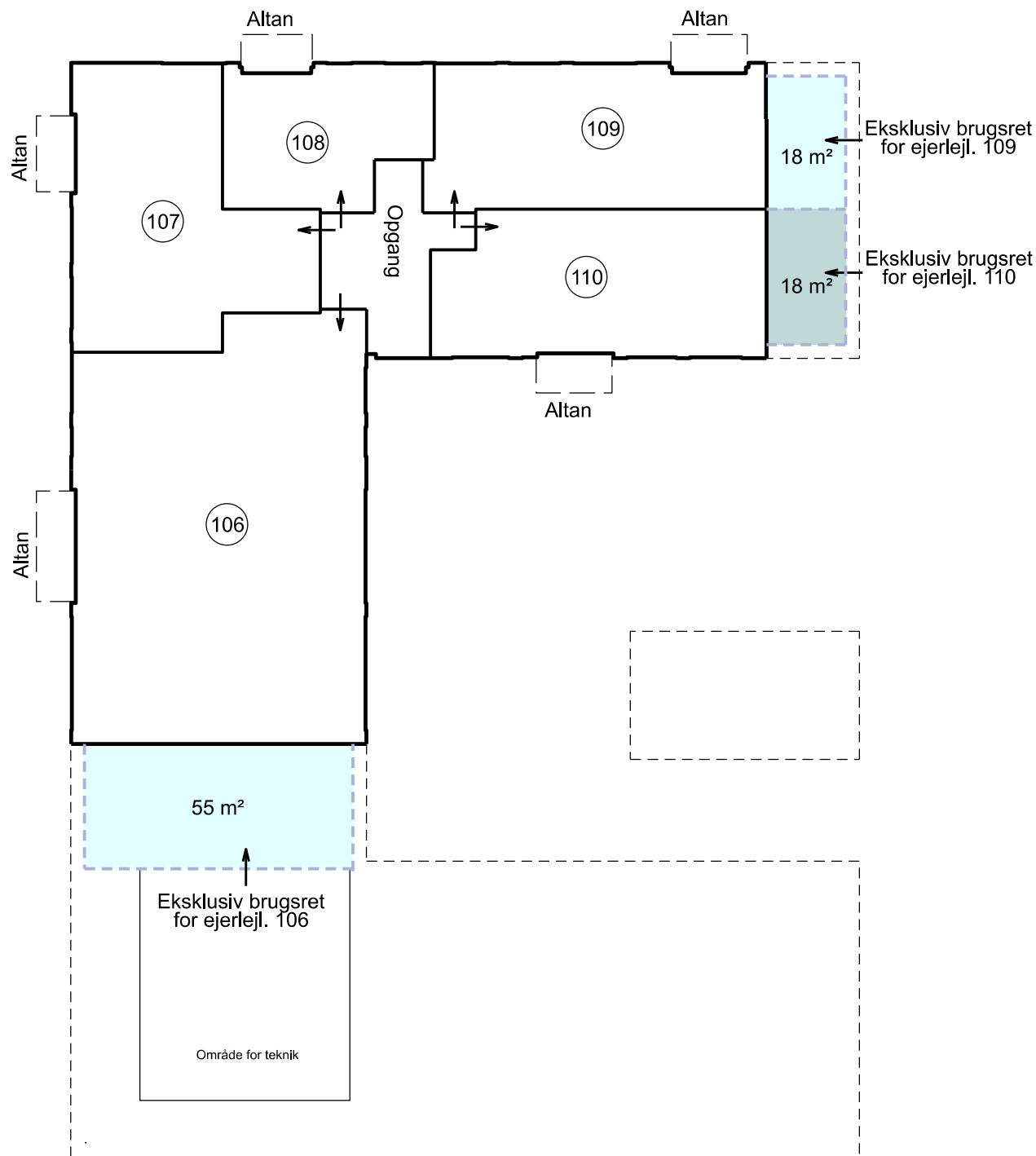
Signaturforklaring
Brugsretsbelagt terrasse/tagterrasse



Areal for altaner opgivet til yderside af værn
Areal for tagterrasser opgivet til inderside af murkrone
Beliggenhed og størrelse af altaner er angivet på baggrund af projektegninger modtaget feb. 2025

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t	Bilag 17.1.1 (side 4/5)	
Frihavnskvarteret, København	Fortegnelse over brugsretter - 4. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lspkon.dk	
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86	MÅLFORHOLD : 1 : 250
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86	PAPIRFORMAT: A3
	SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86	KOTESYSTEM : -
SIGN. MJ/HJ		DATO : 25. feb. 2025
		JOURNAL NR. : 2023001

Signaturforklaring
 Brugsretsbelagt terrasse/tagterrasse



Areal for altaner opgivet til yderside af værn
Areal for tagterrasser opgivet til inderside af murkrone
Beliggenhed og størrelse af altaner er angivet på baggrund af projektegninger modtaget feb. 2025

Matr. nr. 2 ^v 2 ^t		Bilag 17.1.1 (side 5/5)	
Frihavnskvarteret, København		Fortegnelse over brugsretter - 5. sal	
	LANDINSPEKTØRKONTORET af 1884 A/S www.lspkon.dk		MÅLFORHOLD : 1 : 250
	OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86		PAPIRFORMAT: A3
	ALFAVEJ 4C - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86		DATO : 25. feb. 2025
	SOLVÆNGET 5C - 2100 KØBENHAVN Ø - 33 13 09 86		
SIGN. MJ/HJ		JOURNAL NR. : 2023001	

Signaturforklaring	
	Brugsretsbelagt terrasse/tagterrasse

HUSORDEN – RIPPLE RESIDENCE

Husordenen gælder for medlemmerne ("Medlemmerne") af Ejerforeningen Ripple Residence, 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. 18. stk. 18.4 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 ruders og måtter som tilsnævses 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 trappeafsætter, 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.

1.4 Leg og støjende aktivitet på gangarealer må ikke være til gene for andre. Eventuelle skader forårsaget ved lege skal erstattes af skadevolder.

2 Cykler og barnevogne

2.1 Cykler og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, som Ejerforeningen har indrettet til formålet på terræn og i kælderen. Der er indrettet barnevognsrummet i stueplan. Cykelparkring kan foregå i kælderen eller på 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 altaner/terrasser/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 altaner, 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 vænet.

3.6 Det er tilladt at have krukker og planter på altanerne, dog må der ikke ophænges blomsterkasser på vænet 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 velvedligeholdet. 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/containerer i affaldsrummet. Rum til storskrald forefindes i stueetagen i Harwichgade. 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 ansvarsfuldt af hensyn til renholdelse.

Der må under ingen omstændigheder henstilles affald ved siden af affaldscontainerne, i kælderen, i opgangene, eller i gården. Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på fællesarealer. Fjerner beboeren ikke affald, der er blevet anbragt i strid med husordenen, vil affaldet blive bortkørt på beboerens regning.

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 eksklusivret 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 kælderdøre 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 lydniveauet 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 på hverdage og i weekend mellem kl. 10.00 – 15.00. 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. Husdyr, som slanger og øvrige krybdyr, samt hold af muskelhunde/kamphunde er forbudt.

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 oplistede forbudte racer, er således tillige ikke tilladt at holde for Medlemmerne.

8.3 Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere af ejendommen.

8.4 Hundeluftning må ikke finde sted på ejendommens arealer. Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

8.5 Husdyr skal holdes på eget boligareal.

8.6 Akvarie skal være forsikret således, at alle skader, som akvariet direkte eller indirekte måtte forvolde bliver erstattet.

8.7 Hund eller kat skal være chip/øremærket og hund skal være lovpligtigt forsikret.

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 17.7.1.

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 restauranter".

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 Forsætligt 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, idet ejerne af ejerlejlighederne, der benyttes til erhverv eller delvist erhverv, ligeledes skal erstatte skader, der udspringer af simpel uagtsom adfærd mod ejendommen. 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 førstkomende generalforsamling i ejerforeningen, hvor den kan vedtages blandt Medlemmerne med almindeligt simpelt flertal.