

Matr.nr.: 971 d Sundby Overdrev, København

Ejerl.nr.: 1-83

Beliggende: Robert Jacobsens Vej 1 A-B og 5 A-B, 2300 København S

VEDTÆGTER FOR "EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN KUBEHUSENE"

1 NAVN

- (1.1) Ejerforeningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Kubeheusene".

2 HJEMSTED OG VÆRNETING

- (2.1) Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.
- (2.2) Værneting for enhver tvist, der udspringer af denne vedtægt, eller som har denne forening som den ene part og et medlem eller tidligere medlem som den anden part, er Københavns Byret.

3 FORMÅL

- (3.1) Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere, herunder at administrere ejendommen matr.nr. 971 d Sundby Overdrev, København, samt sørge for ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand i ejendommen.
- (3.2) Ejerforeningens formål er tillige at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med pligtigt medlemskab af Grundejerforeningen Ørestad City Syd, Vandlauget i Ørestaden, Vestamager Pumpedigelav samt gårdlaug, alt således som disse er eller bliver etableret i Ørestad og lokalområdet og efter nærmere instruks fra By & Havn.

4 MEDLEMMER

- (4.1) Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 971 d Sundby Overdrev, København, beliggende Robert Jacobsens Vej 1 A-B og 5 A-B, 2300 København S, er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, dog kan en erhverver af en ejerlejlighed først udøve stemmeretten, når foreningens bestyrelse har fået meddelelse om ejerskiftet. Dog kan en køber af en ejerlejlighed inden overtagelsesdagen udøve stemmeret på grundlag af fuldmagt fra den tidligere ejer/sælger.
- (4.2) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen 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 foreningen.
- (4.3) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art til enhver tid.
- (4.4) Uanset modstående aftale mellem den tidligere ejer og den nye ejer foretages opkrævning til ejerforeningen, respektive tilbagebetaling fra ejerforeningen, over for den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer på betalingstidspunktet.

5 FORDELINGSTAL

- (5.1) Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser.

6 EJERLEJLIGHEDERNES BENYTTELSE M.V.

- (6.1) Ejerlejlighed nr. 1 er udlagt til erhverv og kan herunder f.eks. anvendes til café, restaurant eller lignende, jf. pkt. 7.3. Den til enhver tid værende ejer har ret til at omdanne ejerlejligheden til beboelse og/eller videreopdele ejerlejligheden, under forudsætning af at nødvendige myndighedsgodkendelser kan opnås.
- (6.2) Ejerlejlighed nr. 2-83 er beboelseslejligheder. Ejerlejlighederne beliggende i stueetagen og på 1. sal, dvs. ejerlejlighederne nr. 2-3, 20-22, 39-44 og 64-67, kan omdannes til erhverv. Såfremt en ejer af en konverteret ejerlejlighed måtte ønske dette, kan ejerlejligheden konverteres tilbage til beboelse. Enhver omdannelse kræver dog, at de nødvendige myndighedsgodkendelser kan opnås.

- (6.3) Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde og er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter, jf. i øvrigt pkt. 25.
- (6.4) Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et ensartet og harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at foretage ændringer af ejerlejlighedens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver og den oprindelige konstruktion må bevares uændrede. Ejeren af erhvervsejerlejligheden er dog berettiget til (mod at bekoste, vedligeholde og om fornødent udskifte samme) at lave de ændringer til erhvervsejerlejlighedens ydre, facade, gavlpartier, vinduer, indgangspartier mv. som er rimeligt begrundet i ejerens/dennes lejers rimelige drift af forretning/virksomhed i erhvervsejerlejligheden. Dog skal alle ændringer godkendes af kommunen i fornødent omfang.
- (6.5) Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte radio- og TV-antennor, herunder paraboler, flagstænger, markiser og lignende afskærmning, f.eks. på altanerne på ejendommen.

7 SKILTNING OG BRUG AF FÆLLESAREAL TIL UDESERVERING M.V.

- (7.1) Ejeren/brugeren af erhvervsejerlejligheden har ret til at foretage normal facadeskiltning under forudsætning af fornøden myndighedsgodkendelse.
- (7.2) Ved nedtagelse og/eller ændring af skiltning er den pågældende ejerlejlighedsejer pligtig at foretage enhver nødvendig retablering af ejendommen mv.
- (7.3) I tilfælde af at der etableres café, restaurant eller lignende i ejerlejlighed nr. 1, er den til enhver tid værende ejer af erhvervsejerlejligheden, hvorfra virksomheden drives, respektive dennes lejer berettiget til at disponere over del af fællesarealet på terræn til udeservering. Det pågældende areal, som i en sådan situation er reserveret til udeservering, er afmærket på vedhæftede **bilag 1** - kortbilag udarbejdet af Geopartner Landinspektør A/S. Den anviste ret til udeservering er vederlagsfri. (Hvis ejerforeningen pålægges omkostninger af nogen art som følge af udeserveringen, afholdes disse omkostninger dog af den til enhver tid værende ejer respektive dennes lejer). Den til enhver tid værende ejer respektive dennes eventuelle lejer af erhvervsejerlejligheden er pligtig at forestå ren- og vedligeholdelse af det anviste areal, således at dette stedse fremtræder pænt og velvedligeholdt. Den anviste ret til udeservering kan ikke opsiges, medmindre der foreligger samtykke fra den til enhver tid værende ejer. I tilfælde af at ejeren/brugeren af udenomsarealerne misligholder ren- og vedligeholdelsespligten, også efter at have modtaget skriftligt påkrav derom, kan retten til udeservering dog ophæves.

8 GENERALFORSAMLING

- (8.1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.
- (8.2) Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. Dog kan indkaldelse sendes elektronisk til den af medlemmet sidst oplyste e-mailadresse, idet hvert medlem har pligt til at oplyse en e-mailadresse til bestyrelsen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge det reviderede årsregnskab samt forslag til endeligt budget for indeværende regnskabsår.
- (8.3) Generalforsamlingen afholdes i Københavns Kommune.
- (8.4) Adgang til generalforsamlingen har højst 2 personer pr. ejerlejlighed samt ejerforeningens revisor og eventuelle administrator.
- (8.5) Bestyrelsen udpeger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål, der opstår under generalforsamlingens afvikling.

9 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- (9.1) Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling.
- (9.2) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Udpegning af dirigent
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
 3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud
 4. Indkomne forslag
 5. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for det indeværende regnskabsår
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 7. Valg af administrator
 8. Valg af revisor
 9. Eventuelt
- (9.3) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til be-

styrelsens formand senest inden udgangen af februar måned. Bestyrelsen skal da medsende forslaget i indkaldelsen til generalforsamlingen.

10 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- (10.1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen skønner det formålstjenligt, eller når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal.
- (10.2) Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

11 BESLUTNINGER

- (11.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.
- (11.2) Den oprindelige ejer af ejendommen stemmer altid i forhold til sit samlede antal ejerlejligheder/sit samlede fordelingstal.
- (11.3) Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

12 REFERAT

- (12.1) Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet kan sendes elektronisk til den af medlemmet sidst oplyste e-mailadresse.

13 BESTYRELSEN

- (13.1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer foruden formanden. Desuden vælges 2 suppleanter med angivelse af deres rækkefølge. Valgbar som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller/samlever. Et medlem og dets ægtefælle/samlever kan ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen.

- (13.2) Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og kasserer.
- (13.3) Bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted. Såfremt et bestyrelsesmedlem afgår mellem de ordinære generalforsamlinger, indtræder den pågældende suppleant i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Er der ikke en suppleant, udpeger det pågældende medlem en ny suppleant, der indtræder i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt formanden fratræder sit hverv i en periode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand af sin midte, der fungerer indtil næste ordinære generalforsamling.
- (13.4) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- (13.5) Så længe foreningens medlemstal er 10 eller derunder, fungerer en af den oprindelige ejer af ejendommen, Ejendomsselskabet Kubeusene A/S, udpeget person som formand for bestyrelsen. Den oprindelige ejer udpeger endvidere 2 menige bestyrelsesmedlemmer.

Den midlertidige bestyrelse forpligter foreningen efter samme retningslinjer som en på generalforsamlingen valgt bestyrelse.

Så længe den midlertidige bestyrelse fungerer, skal der ikke vælges nogen revisor, idet administrator alene udfærdiger regnskabet. Indtil en generalforsamling har været afholdt, fastsættes størrelsen af foreningens budget af administrator.

14 BESTYRELSENS OPGAVER

- (14.1) Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- (14.2) Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer samt vedligeholdelse og fornyelse af fælles bestanddele og tilbehør omfattet af den fælles vedligeholdelse, jf. pkt. 23.7, 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.
- (14.3) Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

15 BESTYRELSESMØDER

- (15.1) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, eller når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- (15.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede.
- (15.3) Beslutninger træffes af de fremmødte 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.
- (15.4) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

16 ADMINISTRATION

- (16.1) Generalforsamlingen vælger en professionel administrator. Så længe den oprindelige ejer, Ejendomsselskabet Kubeusene A/S, ejer mindst 10 ejerlejligheder i ejendommen, er den oprindelige ejer berettiget til at udpege en administrator.
- (16.2) En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning.
- (16.3) Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke-genvählte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned. Generalforsamlingen/bestyrelsen er ikke berettiget til at indgå administrationsaftaler med et længere opsigelsesvarsel end 3 måneder.
- (16.4) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- (16.5) Administrators honorar afholdes som en fællesudgift af foreningen.

17 TEGNINGSREGEL

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

18 REVISION

- (18.1) Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt registreret eller statsautoriseret revisor.
- (18.2) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- (18.3) I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.
- (18.4) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- (18.5) Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- (18.6) Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal protokollen fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

19 ÅRSREGNSKAB

- (19.1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til 31. december 2017.
- (19.2) Eventuelt overskud eller underskud kan overføres til følgende regnskabsår.
- (19.3) Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

20 FÆLLESUDGIFTER

- (20.1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, som forelægges generalforsamlingen til godkendelse. Til dækning af foreningens udgifter opkræves fællesbidrag til foreningen i henhold til det til enhver tid på generalforsamlingen godkendte driftsbudget. A conto fællesudgifter erlægges månedsvi forud. Medlemmerne af ejerforeningen er pligtige at indbetale bidraget via NETS eller anden form for betalingsservice.
- (20.2) Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed opkrævningen af medlemsbidrag, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt.

- (20.3) Til foreningens udgifter kan blandt andet henføres vedligeholdelsesudgifter og andre udgifter, som vedrører fælles bestanddele og tilhører omfattet af den fælles vedligeholdelse, jf. pkt. 23, og som ikke i henhold til pkt. 23 er pålagt enkelte ejerlejlighedsejere som særudgift, præmie til sædvanlig bygningsforsikring samt udgifter, som ud fra normale principper og rimelighedsbetragtninger må betragtes som en fællesudgift i ejerforeningen. Såfremt en ejers benyttelse af sin ejerlejlighed medfører særlige omkostninger for ejerforeningen, skal disse meromkostninger fuldt ud afholdes af den pågældende ejerlejlighedsejer.
- (20.4) Kontingent forfalder til betaling hver den 1. i måneden. Ved for sent indbetalt kontingent pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen. Størrelsen af dette gebyr fastsættes på den ordinære generalforsamling. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- (20.5) Er restancen ikke indbetalt senest 8 dage før en generalforsamling, fortabes retten til at deltage i denne generalforsamling samt valgbarhed.

21 MEDLEMMERNES HÆFTELSE

- (21.1) For ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne personligt pro rata i henhold til fordelingstal.
- (21.2) Ejerforeningen forpligtes ikke af aftaler, som en lejlighedsejer har indgået vedrørende arbejder eller leverancer, som i h.t. nærværende vedtægt er særanliggende, selv om sådanne arbejder eller leverancer i ejerforeningsforhold i almindelighed er fællesanliggende.
- (21.3) Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejere medtages som fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsens beslutning kan anses for konstateret. Sådanne tab fordeles stedse efter fordelingstal.

22 PANT

- (22.1) Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende med panteret i hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 971 d Sundby Overdrev, København, for kr. 30.000 i hver ejerlejlighed alene med respekt af de pantstiftende bestemmelser i vedtægterne for Grundejerforeningen Ørestad City Syd samt de pantstiftende bestemmelser, der måtte blive tinglyst vedrørende gårdlaug, vandlaug og lignende, og som fordrer tinglyst med pant forud for ejerforeningens pant på baggrund af beslutning fra By & Havn eller koncessionerede virksomheder.

(22.2) Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

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

(22.4) Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten, jf. dog det under pkt. 22.1 anførte, for så vidt at disse pantstiftende bestemmelser endnu ikke måtte være tinglyst.

23 VEDLIGEHODELSE

(23.1) Hver ejerlejlighed udgør i al væsentlighed en selvstændig ejendom, og hver ejerlejlighedsejer forestår som udgangspunkt selv drift og vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed, såvel udvendigt som indvendigt.

(23.2) Den indvendige vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler således den enkelte ejerlejlighedsejer. Indvendig vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse, så som fornyelse og reparation af vægge, gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til vand og andre forsyningsledninger, der ikke omfattes af § 23.7, samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretninger i øvrigt.

(23.3) Hver ejerlejlighed vedligeholder, reparerer og fornyer de ventilationsaggregater og ventilationskanaler m.m., som udelukkende benyttes af den pågældende ejerlejlighed, uanset om disse føres gennem flere ejerlejligheder.

(23.4) Såfremt der til ejerlejligheden hører altan, påhviler den fulde ren- og vedligeholdelse af træbelægninger samt glas- eller metalpladeværnet på altanen den pågældende ejerlejlighedsejer.

(23.5) De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne nr. 54 og 75 har den fulde ren- og vedligeholdelse af den til den enkelte lejlighed hørende tagterrasses træbelægninger samt glas- eller metalpladeværnet eller andre overflader.

Erhvervsejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 1):

- (23.6) Ren- og vedligeholdelse, fornyelse og reparation af ejerlejlighed nr. 1's facader, hvorved forstås indgangspartier, vareindlevering samt udvendige døre og vinduer, påhviler den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1. Murværk m.v. mellem erhvervsejerlejlighedens døre og vinduer vedligeholdes og bekostes af ejerforeningen.

Fælles vedligeholdelse:

- (23.7) Den fælles vedligeholdelse omfatter ren- og vedligeholdelse samt fornyelse og opretning af ydermure samt bærende indvendigt murværk, bærende konstruktioner i etageadskillelser, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af entrédøre samt alle fællesanlæg i øvrigt, herunder elevatorer, teknikrum/varmecentral m.v. Rør, dræn, faldstammer, aftrækskanaler, vandledninger, afløbsledninger og øvrige forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem ejerlejlighederne, dog kun til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed. Udvendig behandling af vinduer anses ligeledes som fælles vedligeholdelse, hvilket tillige gælder udskiftning af vinduer og de dermed forbundne omkostninger, jf. dog oven for i pkt. 23.6.

Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i fællesareal afholdes af ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder afholdes ligeledes af ejerforeningen.

Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer i ejendommen, herunder belysning m.v., samt ejendommens grundareal, herunder snerydning, påhviler ejerforeningen.

24 FÆLLES NYINSTALLATIONER OG MODERNISERINGER

- (24.1) Enhver ejer, dog ikke ejeren af erhvervsejerlejlighed nr. 1, er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg, internetopkobling og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig del af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal af medlemmerne efter antal eller fordelingstal på en generalforsamling stemmer for gennemførelse af et sådant anlæg.
- (24.2) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer, vedligeholdelse, istandsættelse m.v., som vedtages af generalforsamlingen med fornøden majoritet.
- (24.3) Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.

25 MEDLEMSFORPLIGTELSE/ORDENSFORSKRIFTER

- (25.1) Ethvert medlem af ejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.
- (25.2) Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen eller generalforsamlingen fastsatte ordensregler (husorden), og er i øvrigt pligtig at udvise hensynsfuldhed ved benyttelsen af ejerlejligheden.
- (25.3) Et medlem er forpligtet til at vedligeholde ejerlejligheden tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdet stand.
- (25.4) 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.
- (25.5) Det er tilladt at holde én hund eller én kat som husdyr i ejerlejligheden. Husdyret må ikke være til gene for de øvrige beboere i ejendommen. For så vidt angår hunde må der ikke være tale om kamphunde eller krydsninger heraf.
- (25.6) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere og teknikere adgang til sin ejerlejlighed i normal arbejdstid, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, modernisering m.v. eller ombygning.
- (25.7) En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke anvendes til erhverv, jf. dog pkt. 6.2. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan kun gives i det omfang, det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsen samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra beboere.

26 ERHVERVSEJERLEJLIGHEDEN

- (26.1) Erhvervsejerlejlighed nr. 1 og den eller de øvrige ejerlejligheder, der, jf. pkt. 6.2, konverteres til erhvervsmæssig brug, er pligtig at bortskaffe eget affald og eventuelle vareleverancer skal foretages, således at eventuelle gener for beboerne minimeres.

- (26.2) Under alle omstændigheder skal erhvervsejerlejligheden overholde de til enhver tid gældende miljøregler med hensyn til røg, støj og ildelugt.

27 UDLEJNING

- (27.1) Ethvert medlem har ret til at udleje deres ejerlejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger.

28 FÆLLESAREALER, FÆLLES ANLÆG M.V. - PULTERRUM

- (28.1) Vedrørende fællesarealer, fællesanlæg m.v. er ejerforeningens bestyrelse berettiget til at råde herover efter de retningslinjer, der fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt ejerforeningen beslutter, at der på samtlige ejerlejligheder og de dertil hørende fællesarealer skal tinglyses deklarationer vedrørende den nævnte råden, er ejerforeningens bestyrelse bemyndiget til at underskrive disse og lade deklarationerne tinglyse på de enkelte ejerlejligheder samt fællesarealer.
- (28.2) En række af ejerlejlighederne har depotrum i kælderen, hvilket ejerforeningen til enhver tid skal respektere. Depotrummene er beliggende på fællesarealer og nummererede, og anvendelsen er tidsubegrænset og vederlagsfri for rettighedsindehaverne.

29 HAVETERRASSER – TAGTERRASSER

- (29.1) Fra stueejerlejlighederne (ejerlejlighederne nr. 20, 39, 40, 41, 64 og 65) er der adgang til individuelle haveterrasser, anlagt ud for den enkelte ejerlejlighed.

Den til enhver tid værende ejer af de anførte stueejerlejligheder har enebrugsret til den ud for den konkrete ejerlejlighed beliggende haveterrasse.

Det areal, der er omfattet af enebrugsretten for de enkelte af nærværende bestemmelse omfattede ejerlejligheder, er afmærket på **bilag 2** til nærværende vedtægter.

Det påhviler den til enhver tid værende indehaver af enebrugsretten at sørge for, at haveterrassen stedse fremtræder pæn og velvedligeholdt. I mangel heraf kan ejerforeningen iværksætte de nødvendige vedligeholdelsesarbejder for ejerens regning. Haveterrasserne må aldrig bruges til oplag.

Den i forbindelse med byggeriet opførte hæk klippes på foranledning af ejerforeningen, som også fastsætter højden for denne.

Der må ikke opstilles hegn, medmindre bestyrelsen har givet tilladelse dertil.

Enebrugsretten kan opsiges med 30 års varsel.

- (29.2) Fra ejerlejlighederne nr. 54 og 75 er der adgang fra altanen til et terrasseareal på tagfladen. De til enhver tid værende ejere af de to ejerlejligheder har enebrugsret til det areal, hvortil der er adgangsret fra den enkelte ejerlejligheds altan, hvilket areal er indhegnet. Indehaverne af de to ejerlejligheder har vedligeholdelsespligten i relation til det til den enkelte ejerlejlighed hørende terrasseareal, jf. nærmere pkt. 23.

Enebrugsretten er tidsubegrænset og vederlagsfri.

30 OPLØSNING

- (30.1) 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.

31 TINGLYSNING

- (31.1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 971 d Sundby Overdrev, København, ejerlejlighederne 1-83.
- (31.2) Vedtægternes pkt. 22 begæres tillige tinglyst pantstiftende i hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 971 d Sundby Overdrev, København, ejerlejlighederne 1-83, for kr. 30.000 i hver ejerlejlighed, med prioritet som angivet i pkt. 22.
- (31.3) Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- (31.4) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

32 BILAG

- Bilag 1: Kortbilag udvisende det areal, som ejeren af erhvervsejerlejlighed nr. 1 har ret til at anvende til udeservering, udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S 3. november 2016.
- Bilag 2: Kortbilag udvisende den til den enkelte stueejerlejlighed (ejerlejlighederne 20, 39, 40, 41, 64 og 65) hørende enebrugsret til haveterrasser, udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S 11. november 2016.

---oo0oo---

Vedtaget på ejerforeningens stiftende generalforsamling den 14. november 2016.

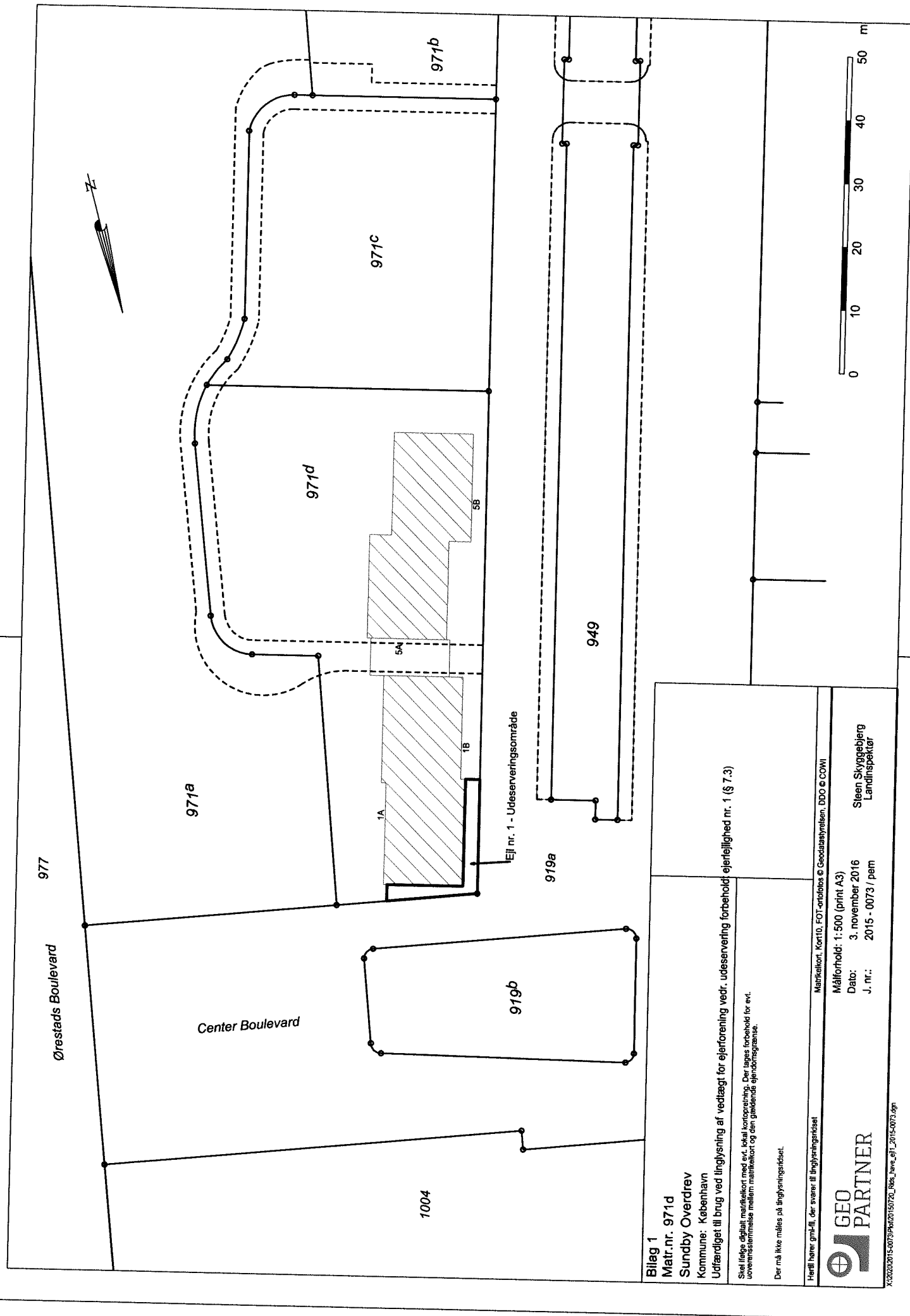
Den 14. november 2016

Som ejer af matr.nr. 971 d Sundby Overdrev, København:

For Ejendomsselskabet Kubehusene A/S:



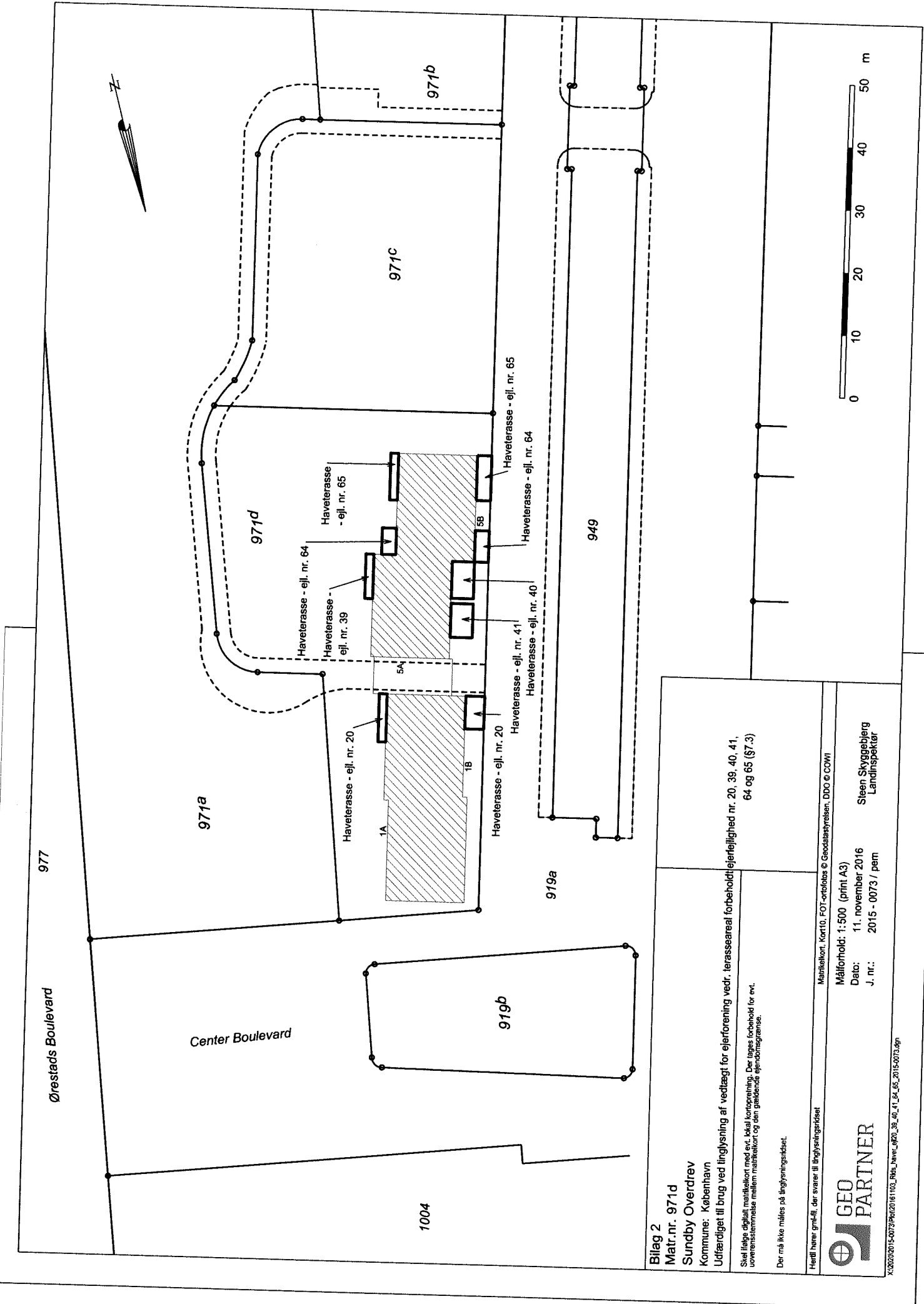
Frank Hansen



Bilag 1 Matr.nr. 971d Sundby Overdrev Kommune: København Udfærdiget til brug ved tinglysning af vedtægt for ejforening vedr. udeservering forbeholdt ejerlejlighed nr. 1 (§ 7.3)	Skel ifølge digitalt matrifelskort med evt. lokal kortgrænsning. Der tages forbehold for evt. uoverensstemmelse mellem matrifelskort og den gældende ejendomsgrænse. Der må ikke måles på tinglysningsaktsket.	Matrifelskort, KortID: FOT-ordboks © Geodatastyrelsen, DDO © COWI Målforskel: 1:500 (print A3) Dato: 3. november 2016 J. nr.: 2015 - 0073 / pem Steen Skjægebjerg Landsinspektør
--	--	--



X:\2020\2015-0073\4420150720_Rds_Jane_gf1_2015-0073.dgn



Bilag 2

Matr.nr. 971d

Sundby Overdrev

Kommune: København

Udfærdiget til brug ved tinglysning af vedtægt for ejerforening vedr. terrasseareal forbeholdt jefælled nr. 20, 39, 40, 41, 64 og 65 (§7.3)

Skal laves digitalt kort med evt. lokal kortrepræsentation. Der tages forbehold for evt. uoverensstemmelser mellem matrikelkort og den gældende ejendomsgrænse.

Der må ikke måles på tinglysningskortet.

Herpå harer gmt-til, der svarer til tinglysningskortet

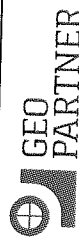
Matrikelkort, Kort10, FOT-ordbøger © Geodatastyrelsen, DDO © COWI

Målforskel: 1:500 (print A3)

Dato: 11. november 2016

J. nr.: 2015 - 0073 / pem

Steen Skyggebjerg
Landinspektør



X:\2020\2015-0073\Bilag2\Bilag2\103_RNA_hav_971d_38_40_41_64_65_2015-0073.dgn

Tillæg til vedtægter oprindelig lyst under dato/løbenummer 05.12.2016-1007860563

Tilføjelse til vedtægternes § 6, vedr. ejerlejlighedernes benyttelse om opsætning af nøglebokse og etablering af udendørs elstik:

(6.6) Det er tilladt – efter ansøgning til og godkendelse af ejerforeningens bestyrelse - at opsættes én nøgleboks pr. lejlighed til brug for f.eks. alarmselskab, hjemmepleje el. lign. på en af bestyrelsen nærmere anvist placering i nedgangen til ejendommens kælder. Nøgleboksen skal opsættes af professionel montør og opsætning, vedligeholdelse, nedtagning og evt. udbedring af skader på ejendommen bekostes af den enkelte ejer.

(6.7) Det er dog tilladt at etablere udendørs stikkontakter på ejerlejlighedens facade. Retningslinjer for montering og valg af el-installatør skal følge nærmere anvisning fra bestyrelsen. Alle omkostninger til opsætning, vedligeholdelse, nedtagning og evt. udbedring af skader på ejendommen afholdes af den enkelte ejerlejlighedsejer.

Ændring af § 8.3, vedr. sted for afholdelse af generalforsamling:

Oprindelig:

(8.3) Generalforsamlingen afholdes i Københavns Kommune.

Ændres til:

(8.3) Generalforsamlingen afholdes i Københavns eller Tårnby Kommune.

Ændring af § 9, stk. 3, vedr. indgivelse af forslag til generalforsamling:

Oprindelig:

(9.3) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af februar måned. Bestyrelsen skal da medsende forslaget i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Ændres til:

(9.3) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag, samt de forslag som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Tilføjelse til § 10, stk. 2, vedr. indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling:

Oprindelig:

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Ændres til:

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Dog kan indkaldelse sendes elektronisk til den af medlemmet sidst oplyste e-mailadresse, idet hvert medlem har pligt til at oplyse en e-mailadresse til bestyrelsen.

Ændring af § 13 om bestyrelsen:

Følgende bestemmelse udgår af vedtægterne:

(13.5) Så længe foreningens medlemstal er 10 eller derunder, fungerer en af den oprindelige ejer af ejendommen, Ejendomsselskabet Kubeusene A/S, udpeget person som formand for bestyrelsen. Den oprindelige ejer udpeger endvidere 2 menige bestyrelsesmedlemmer.

Den midlertidige bestyrelse forpligter foreningen efter samme retningslinjer som en på generalforsamlingen valgt bestyrelse.

Så længe den midlertidige bestyrelse fungerer, skal der ikke vælges nogen revisor, idet administrator alene udfærdiger regnskabet. Indtil generalforsamlingen har været afholdt, fastsættes størrelsen af foreningens budget af administrator.

Ændring af § 16 om administration:

Oprindelig:

(16.1) Generalforsamlingen vælger en professionel administrator. Så længe den oprindelige ejer, Ejendomsselskabet Kubeusene A/S, ejer mindst 10 ejerlejligheder i ejendommen, er den oprindelige ejer berettiget til at udpege en administrator.

Ændres til:

(16.1) Generalforsamlingen vælger en professionel administrator.

Ændring af § 24, stk. 3, vedr. udgifternes fordeling:

Oprindelig:

(24.3) Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.

Ændres til:

(24.3) Udgiftsfordelingen til vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal, dog opkræves udgifter til etablering af kommunikationsanlæg jf. § 24.1 efter antal tilslutninger.

Ændring af § 29, stk. 1, vedr. hæk/hegn:

Oprindelig:

(29.1) Fra stueejerlejlighederne (ejерlejlighederne nr. 20, 39, 40, 41, 64, og 65) er der adgang til individuelle haveterrasser, anlagt ud for den enkelte ejerlejlighed.

Den til enhver tid værende ejer af de anførte stueejерlejligheder har еnebrugsret til den ud for den konkrete ejerlejlighed beliggende haveterrasse.

Det areal, der er omfattet af еnebrugsretten for de enkelte af nærværende bestemmelse omfattende ejerlejligheder, er afmærket på bilag 2 til nærværende vedtægter.

Det påhviler den til enhver tid værende indehaver af еnebrugsretten at sørge for, at haveterrassen stedse fremtræder pæn og velvedligeholdт. I mangel heraf kan еjerforeningen iværksætte de nødvendige vedligeholdelsesarbejder for еjerens regning. Haveterrasserne må aldrig bruges til oplag.

Den i forbindelse med byggeriet opførte hæk klippes på foranledning af еjerforeningen, som også fastsætter højden for denne.

Der må ikke opstilles hegn, medmindre bestyrelsen har givet tilladelse hertil.

Enebrugsretten kan opsiges med 30 års varsel.

Ændres til:

(29.1) Fra stueejерlejlighederne (ejерlejlighederne nr. 20, 39, 40, 41, 64, og 65) er der adgang til individuelle haveterrasser, anlagt ud for den enkelte ejerlejlighed.

Den til enhver tid værende ejer af de anførte stueejерlejligheder har еnebrugsret til den ud for den konkrete ejerlejlighed beliggende haveterrasse.

Det areal, der er omfattet af еnebrugsretten for de enkelte af nærværende bestemmelse omfattende ejerlejligheder, er afmærket på bilag 2 til nærværende vedtægter.

Det påhviler den til enhver tid værende indehaver af еnebrugsretten at sørge for, at haveterrassen stedse fremtræder pæn og velvedligeholdт. I mangel heraf kan еjerforeningen iværksætte de nødvendige vedligeholdelsesarbejder for еjerens regning. Haveterrasserne må aldrig bruges til oplag.

Der må ikke foretages ændring af de opsatte hegn, medmindre bestyrelsen har givet tilladelse hertil.

Enebrugsretten kan opsiges med 30 års varsel.

Lyst under dato/løbenummer 24.04.2019-1010677068