

Vedtægter for Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape I

Indholdsfortegnelse:

1	Navn	3
2	Formål og hjemsted	3
3	Medlemskab	3
4	Fordelingstal	4
5	Medlemmernes hæftelse og forpligtigelser.....	4
6	Generalforsamling	4
7	Ordinær og ekstraordinær generalforsamling.....	5
8	Indkaldelse til generalforsamling	6
9	Bestyrelsen	6
10	Bestyrelsens opgaver.....	7
11	Bestyrelsesmøder	7
12	Administration	8
13	Tegningsret	8
14	Fællesudgifter	8
15	Betaling af fællesudgifter	10
16	Eksklusiv brugsret til terrasse/tagterrasser	10
17	Forholdet til Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II	11
18	Kapitalforhold	12
19	Grundfond	12
20	Årsregnskab	12
21	Pant	13
22	Ren- og vedligeholdelse	13
23	Moderniseringer.....	13
24	Antenneforhold / Markiser eller anden tung opsætning.....	14
25	Husorden	14
26	Misligholdelse	14
27	Tinglysning	14

Bilagsfortegnelse:

Bilag 1	Anmeldelse og fortegnelser over ejerlejligheder, udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S den 25. august 2016.
---------	---

1 Navn

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape I" ("Ejerforeningen").

2 Formål og hjemsted

- 2.1 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere, og herunder at administrere ejendommen delnr. 3 af matr.nr. 161, Kongens Enghave, København, bestående af opgangene 2D/2E/2H/2K/2L/2P/2R, 2450 København SV, ("Ejendommen") samt sørge for Ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand af Ejendommens fælles bestanddele.
- 2.2 Ejerforeningen har således ret og pligt til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer i det omfang, sådanne foranstaltninger efter Ejendommens karakter må anses for påkrævet, samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i Ejerforeningen.
- 2.3 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 Medlemskab

- 3.1 Samtlige ejere af ejerlejligheder i Ejendommen er medlemmer af Ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når Ejerforeningens bestyrelse eller antagen administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.
- 3.2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for Ejerforeningen.
- 3.3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til Ejerforeningen af enhver art til enhver tid.
- 3.4 Et medlem kan ved salget af sin ejerlejlighed ikke gøre krav på nogen del af Ejerforeningens formue, lige så lidt som andele i denne kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller nogen form for særskilt retsforfølgning.
- 3.5 Ejerlejlighederne skal anvendes til formål som nævnt i endeligt vedtaget lokalplan for byggeriet.

- 3.6 Ejerforeningen er pligtmæssigt medlem af Grundejerforeningen Frederikskaj 2 ("Grundejerforeningen"). Ejerforeningen har det antal stemmer ved afstemninger i Grundejerforeningen, som er angivet i dennes vedtægter.

4 Fordelingstal

- 4.1 Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser. Medlemmernes fordelingstal fremgår af bilag 1 til nærværende vedtægter. Fordelingstallene er fastlagt således, at disse svarer til ejerlejlighedernes tinglyste arealer.
- 4.2 Fordelingstallene kan herefter kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af Ejerforeningen.

5 Medlemmernes hæftelse og forpligtelser

- 5.1 For Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne subsidiært, personligt og pro rata. Krav mod Ejerforeningens medlemmer kan først søges gennemført over for de enkelte ejerlejlighedsejere, når betaling forgæves er søgt opnået hos Ejerforeningen.
- 5.2 Ejerforeningens medlemmer er forpligtiget til holde sig opdateret på ejerforeningens vedtægter og husorden.
- 5.3 Ejerforeningen afholder, efter behov, mindst en årlig arbejdsdag i foreningen. Ejerforeningens medlemmer er forpligtet til at deltage. Hvis den enkelte ejerlejlighed ikke deltager med mindst en person kan denne lejlighed udeblive imod betaling af et gebyr til ejerforeningen. Bestyrelsen indkalder i god tid til arbejdsdage og gebyret for udeblivelse fastsættes hvert år af bestyrelsen.

6 Generalforsamling

- 6.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.
- 6.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 6.3 Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele, optagelse af fælleslån, opsigelse af enkelte ejeres eksklusive brugsretter, jf. pkt. 16, eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 3/4 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal.

- 6.4 Såfremt sådanne beslutninger, der er nævnt i pkt. 6.3, alene berører visse ejerlejlighedsejere, kræves – udover kvalificeret flertal efter pkt. 6.3 – tilslutning fra 3/4 af de særskilt berørte ejerlejlighedsejere beregnet efter fordelingstal.
- 6.5 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.
- 6.6 Et medlem har alene stemmeret, såfremt medlemmet ikke er i restance til Ejerforeningen.

7 Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

- 7.1 Hvert år inden udgangen af juni måned afholdes ordinær generalforsamling.
- 7.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
 5. Valg af formand for bestyrelsen.
 6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
 7. Valg af to suppleanter.
 8. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
 9. Eventuelt indkomne forslag
 10. Eventuelt.
- 7.3 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende Ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslag fremsættes efter punkt 9.
- 7.4 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.
- 7.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:
- når bestyrelsen finder anledning dertil,

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

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

8 Indkaldelse til generalforsamling

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

8.2 Elektronisk kommunikation

- (a) Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.
- (b) Medlemmet skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.
- (c) Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.
- (d) Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag, så beboere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.
- (e) Bestyrelsen og administrator er, uanset stk. a-d, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig eller anbefalet post.

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

9 Bestyrelsen

9.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt.

Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun

Ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller. Et medlem og dets ægtefælle kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen.

- 9.2 Bestyrelsens formand, medlemmer og suppleanter vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted.

Halvdelen af bestyrelsen er på valg hvert år.

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

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

- 9.5 Bestyrelsen kan honoreres med skattefri godtgørelse jf. gældende satser. Det er en forudsætning at bestyrelsesmedlemmet er aktivt, for at kunne modtage denne godtgørelse. Den siddende bestyrelse fastsætter fordelingen af honoraret.

10 Bestyrelsens opgaver

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

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

11 Bestyrelsesmøder

- 11.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 4 årlige bestyrelsesmøder.
- 11.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Hvert bestyrelsesmedlem må til bestyrelsesmøderne møde sammen med en rådgiver.
- 11.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet

bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

12 Administration

- 12.1 Bestyrelsen kan træffe afgørelse om at lade Ejerforeningens daglige anliggender varetage af en administrator, der kan være et af Ejerforeningens medlemmer. Såfremt administrator ikke vælges blandt Ejerforeningens medlemmer, skal den valgte administrator være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning. I modsat fald forestås den daglige administration af bestyrelsesmedlemmerne i forening.
- 12.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 12.3 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift af Ejerforeningen.

13 Tegningsret

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

14 Fællesudgifter

- 14.1 Udgifter, der afholdes på alle ejerlejligheders vegne, betragtes som fællesudgifter.
- 14.2 Ved fællesudgifter forstås således alene udgifter, der ikke vedrører det enkelte medlems forbrug eller medlemmets ejerlejlighed i øvrigt, og som ikke udelukkende kan henføres til en enkelt ejerlejlighed eller til en flerhed af ejerlejligheder.
- 14.3 Ved fællesudgifter forstås i overensstemmelse hermed bl.a., men ikke begrænset hertil
 - 1 bidrag til Grundejerforeningen, herunder men ikke udelukkende til dækning af de i pkt. 17 anførte udgifter
 - 2 forsikringer, jf. dog pkt. 14.4, samt administration, regnskabsudarbejdelse og revision
 - 3 vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens fundamenter og klimaskærm, hvorved forstås tag og facade samt altaners bærende konstruktioner
 - 4 drift, vedligeholdelse og fornyelse af

- a udvendige døre, hvorved forstås døre uden for de enkelte ejerlejligheder herunder døre til altaner, tagterrasser og terrasser, og vinduer. Den enkelte ejer forestår dog selv vedligeholdelse af lukkemekanismer på døre og vinduer i ejerlejligheden.
 - b fælles ledningsnet, herunder forsynings- og afløbsledninger, fælles tekniske installationer, herunder varme- og køleanlæg, samt evt. fælles lys-, kommunikations-, og brandslukningsanlæg, jf. dog pkt. 17 for så vidt angår varmeanlæg
 - c ventilationsanlæg i renovationsrum
 - d tekniske anlæg, herunder elevatorer, og VVS-anlæg, der betjener hele Ejendommen
 - e solceller på Ejendommens tag, jf. dog pkt. 17
- 5 udvendig vinduespolering, dog ikke vinduer og døre som vender ud til altaner eller tagterrasser
- 6 snerydning, fejning, renholdelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse af beplantninger herunder terrassers hæk som grænser op mod fællesarealer, belægninger m.v. på fællesarealer, herunder gård-, vej-, fortovs-, opholds- og adgangsarealer, parkeringspladser mv., i det omfang, dette ikke varetages af Grundejerforeningen, jf. pkt. 17
- 7 henlæggelser til fornyelser af fælles tekniske installationer såsom fælles varme- og køleanlæg, jf. dog pkt. 17 for så vidt angår varmeanlæg
- 8 forbrug af el, vand, varme på fællesarealer
- 9 ejendomsservice og tilsyn vedrørende arealer og anlæg, der betjener hele Ejendommen
- 10 udgifter til renovation, herunder kommunal renovation, og affaldshåndtering idet omfang, disse udgifter ikke opkræves hos den enkelte ejer
- 11 enhver anden udgift, der sædvanligvis henhører under en ejerforening, og som ikke udtrykkeligt er undtaget fra Ejerforeningens fællesudgifter i medfør af disse vedtægter.
- 14.4 Fællesudgifterne omfatter bl.a. ikke følgende, der således skal varetages og betales af hver enkelt ejer

- (a) eventuel særskilt forsikring for de enkelte ejerlejligheder, herunder evt. forsikring af lejetab
 - (b) snerydning, fejning, renholdelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse af tagterrasser og terrasser, hvortil enkelte ejere har en eksklusiv brugsret, herunder vedligeholdelse af beplantninger m.v., jf. pkt. 16.
 - (c) enhver anden udgift, der alene kan henføres til én ejerlejlighed eller en flerhed af ejerne, idet sådanne udgifter fordeles blandt disse i henhold til indbyrdes fordelingstal.
- 14.5 Der installeres selvstændige målere for den enkelte ejerlejligheds forbrug af el. Afregning for ejerlejlighedens forbrug af el sker direkte med forsyningsselskabet.
- 14.6 Vandforbrug, varmemeforbrug og energiforbrug vedrørende såvel fællesarealer som enkelte ejerlejligheder betales af Ejerforeningen, men á conto opkræves hos hvert enkelt medlem. Der udarbejdes fællesregnskab herfor på baggrund af Ejendommens hovedmåler samt bimålere i de enkelte ejerlejligheder.
- 14.7 Uanset pkt. 14.6 er hver enkelt ejerlejlighedsejer i det omfang, det er eller bliver muligt, for egen regning forpligtet til at lade sig tilmelde direkte til forsyningsselskabet for den enkelte ejerlejligheds vandforbrug, varmemeforbrug og energiforbrug. Derefter vil afregning af sådant forbrug ske direkte til forsyningsselskabet.
- 14.8 Den enkelte ejerlejlighed er alene berettiget til at tilslutte sig til Ejendommens fællesanlæg med den effekt, der fremgår af drifts- og vedligeholdelsesmanual for fællesanlæggene. Der må ikke stilles på fastsatte ventiler eller termostater til varmeanlægget. Såfremt der opstår væsentlige driftsforstyrrelser, er Ejerforeningens bestyrelse berettiget til helt eller delvist at frakoble den bruger, der forårsager driftsforstyrrelsen, indtil driftsforstyrrelsen kan afhjælpes, og brugeren kan holdes ansvarlig for omkostningerne forbundet derved.
- 15 Betaling af fællesudgifter**
- 15.1 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto-fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det af bestyrelsen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre á conto-betalingerne, når der skønnes at være behov herfor.
- 15.2 Á conto-fællesudgifter erlægges månedsvis forud. Opkrævning af fællesudgifterne forestås af den antagne administrator, eller såfremt en sådan ikke er valgt, af bestyrelsen.
- 15.3 Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsesbeslutning kan anses for konstateret.
- 16 Eksklusiv brugsret til tagterrasser/terrasse**

- 16.1 I henhold til bilag 1 er til visse ejerlejligheder knyttet en eksklusiv brugsret til tagterrasse eller terrasse, herunder terrasse/altan, der støtter på ejendommens tag. Brugsretten kan, med samtykke fra alle medlemmer af Ejerforeningen, til enhver tid opsiges skriftligt af Ejerforeningens bestyrelse med et varsel på 30 år fra opsigelsestidspunktet.
- 16.2 Enhver renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sådanne arealer nævnt i pkt. 16.1 forstås og bekostes af ejeren af den ejerlejlighed, hvortil brugsretten er knyttet. Tagterrasser og terrasser skal til enhver tid fremstå vel vedligeholdt.
- Forpligtelsen til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse omfatter bl.a. men ikke udelukkende afløb, elstik/-udtag eller lignende installationer, der kan tilgås fra tagterrassen/terrassen.
- Den ejerlejlighedsejer, der har den til ejerlejligheden knyttede brugsret, skal efterkomme, hvad der i den anledning af dette pkt. 16.2 i rimeligt omfang pålægges den pågældende ejer af Ejerforeningens bestyrelse.
- 16.3 Indhegning af terrasserne, i form af hæk, skal stedse være som oprindeligt udført i forbindelse med opførelsen af Ejendommen. Der må ikke opføres stakitter, høje hegn eller lignende som afskærmning/indhegning af terrasser. Ej heller plantes buske, træer eller andet som er, eller bliver, til gene for naboerne.

17 Forholdet til Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II

- 17.1 Ejerforeningen har fælles varmecentral og vandforsyning med Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II, hvorfra fjernvarme, varmt vand og brugsvand ledes til hver bygning omfattet af de 2 ejerforeninger.
- Uanset at de fælles anlæg fysisk er placeret på fællesareal tilhørende Ejerforeningen forstås og bekoster Grundejerforeningen drift, vedligeholdelse og fornyelse (herunder eventuelle henlæggelser til fornyelse) af anlæggene med tilhørende installationer, herunder varmtvandsbeholder, ledninger og alt andet, der er nødvendigt for at sikre levering af fjernvarme samt varmt vand og brugsvand til samtlige ejerlejligheder og fællesarealer omfattet af Ejerforeningen og Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II. Grundejerforeningen er desuden ansvarlig for enhver renholdelse, vedligeholdelse og om nødvendigt fornyelse af det rum, hvori anlæggene er placeret, uanset at dette rum er en del af Ejerforeningens fællesareal.
- 17.2 Grundejerforeningen forstås og bekoster endvidere drift, vedligeholdelse og fornyelse af solcelleanlæg, der er placeret på visse af tagene af de respektive bygninger omfattet af henholdsvis Ejerforeningen og Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II. Eventuelle indtægter eller besparelser, der måtte hidrøre fra solcellerne tilkommer grundejerforeningen.
- 17.3 Medlemmer af Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II har ret til fri, vederlagsfri og uhindret adgang til Ejerforeningens udendørs fællesarealer, herunder gård-, vej-, fortovs-, opholds- og adgangsarealer, parkeringspladser mv., og vice versa. Grundejerforeningen forstås og bekoster

snerydning, fejning, renholdelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse af beplantninger, belægninger m.v. på fællesarealerne.

- 17.4 Medlemmer af henholdsvis Ejerforeningen og Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II har ret til vederlagsfrit at benytte de permanente parkeringspladser, der er etableret på fællesareal tilhørende Ejerforeningen og/eller Ejerforeningen Frederikskaj 2 - Etape II. Drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af disse parkeringspladser varetages af Grundejerforeningen.

17.5 Udgifter til de i pkt. 17.1-17.4 anførte forhold afholdes således i grundejerforeningsregi og deles mellem Ejerforeningen og Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape II i henhold til indbyrdes fordelingstal.

18 Kapitalforhold

- 18.1 Ejerforeningen skal ikke oparbejde nogen formue, bortset fra en eventuel grundfond, jf. pkt. 19, og en rimelig driftskapital. Ejerforeningen skal alene opkræve de nødvendige bidrag hos medlemmerne til at afholde Ejerforeningens udgifter.
- 18.2 Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i en bank eller sparekasse. Bestyrelsen eller den antagne administrator er dog tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

19 Grundfond

- 19.1 Såfremt det begæres af et almindeligt flertal af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til afholdelse af ekstraordinære udgifter oprettes en grundfond med et årligt medlemsbidrag pr. m², indtil generalforsamlingen med samme flertal beslutter, at der ikke længere skal ske indbetaling. Beløbet nettoprisindekseres en gang årligt fra vedtagelsen af indbetaling af grundfond indtil indbetalingen ophører.
- 19.2 Grundfonden tilhører Ejerforeningen, og det enkelte medlem kan ikke disponere over grundfonden. Der kan ikke ske udlån af grundfonden eller dennes afkast til medlemmerne. Der aflægges regnskab over grundfondens midler sammen med den årlige regnskabsaflæggelse. Den enkelte ejers ideelle andel af midlerne overgår sammen med medlemskabet af Ejerforeningen til en erhverver af den pågældende ejerlejlighed.
- 19.3 Beslutning om benyttelse af grundfondens midler skal træffes på en generalforsamling og skal vedtages med et almindeligt flertal af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal.

20 Årsregnskab

- 20.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra Ejerforeningens stiftelse til 31. december 2017.
- 20.2 Regnskabet udarbejdes af den antagne administrator.
- 20.3 Regnskabet skal revideres. Revisor vælges for et år ad gangen.
- 20.4 Regnskabet skal snarest efter regnskabsårets afslutning fremlægges til godkendelse på bestyrelsesmøde, der afholdes senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning.

21 Pant

- 21.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som Ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende for DKK 50.000 på hver af ejerlejlighed nr. 1-81.
- 21.2 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 21.3 Pantstiftelsen tjener Ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Pantstiftelsen er endvidere sekundært stillet til sikkerhed endvidere for ethvert tilgodehavende, Grundejerforeningen måtte få på de enkelte ejere i anledning af Ejerforeningens medlemskab af Grundejerforeningen. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 21.4 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til efter påkrav fra bestyrelsen eller antagen administrator på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

22 Ren- og vedligeholdelse

- 22.1 Ren-, vedligeholdelse og fornyelse m.v. af ejerlejlighed nr. 1-81 varetages og udføres af ejerne af ejerlejlighed nr. 1-81 og således uden om Ejerforeningen, medmindre der er tale om opgaver omfattet af pkt. 14.3 og dermed Ejerforeningens fælles drift.
- 22.2 Enhver vedligeholdelse og modernisering af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere indenfor egen ejerlejlighed og etageadskillelsen.
- 22.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader på ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- 22.4 Ejerforeningen er løbende forpligtet til at påse, at Ejerforeningen som helhed fremtræder i

vedligehold og renholdt stand på et ensartet og højt kvalitetsniveau. Vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsesarbejder skal gennemføres så ofte, som det er påkrævet for at sikre den anførte kvalitetsstandard.

23 Moderniseringer

- 23.1 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed med respekt af bestemmelsen i pkt. 22.4.
- 23.2 Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

24 Antenneforhold / Markiser eller anden tung opsætning

- 24.1 Der kan ikke uden bestyrelsens samtykke opsættes antenne- eller parabolanlæg, ej heller på altaner eller lignende, der hører til den enkelte ejerlejlighed, eller i tagterrasser eller på terrasser, hvortil der er knyttet en eksklusiv brugsret.
- Det samme er gældende for markiser eller anden tung opsætning, hvor murens bæreevne skal vurderes. Nærmere regler for opsætning og udseende fastlægges i ejerforeningens husorden.

25 Husorden

- 25.1 Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte og justere ordensregler. I det omfang, der ikke er fastsat ordensforskrifter, gælder de forskrifter for god ro og orden, der kan udledes af den til enhver tid gældende lejelovgivning.

26 Misligholdelse

- 26.1 Hvis vedligeholdelse og renholdelse af en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.
- 26.2 Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i Ejerforeningens panteret.
- 26.3 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 8 at forlange en ejerlejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse af forpligtelser over for Ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

27 Tinglysning

- 27.1 Nærværende ejerforeningsvedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder i Ejendommen.
- 27.2 Vedtægternes punkt 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende for DKK 50.000 på hver af ejerlejlighed nr. 1-81.
- 27.3 Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- 27.4 Påtaleberettiget er Ejerforeningen.

Således vedtaget på Ejerforeningens ordinære generalforsamling, København, den 12. april 2018.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape I:

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Postnr.:

Personlig underskrift:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Postnr.:

Personlig underskrift: