

Ejerlav: Christianshavns Kvarter

Parcel nr. A af matr.nr. 585

og del F af matr.nr. 587

Beliggenhed:

Strandgade _____,

1401 København K

Anmelder:

Advokatfirmaet

Abel & Skovgård Larsen

Sønder Allé 9

8000 Århus C.

Tlf. 86 19 97 00

J.nr. 65110-48

VEDTÆGTER

for

“EJERFORENINGEN ENHJØRNINGENS GÅRD”

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn	side	3
§ 2	Hjemsted og værneting.....	side	3
§ 3	Formål	side	3
§ 4	Medlemskreds	side	4
§ 5	Hæftelsesforhold.....	side	5
§ 6-10	Generalforsamling.....	side	5
§ 11-12	Bestyrelsen	side	6
§ 13	Bestyrelsesmøder	side	7
§ 14	Tegningsret.....	side	8
§ 15	Opsparing til vedligeholdelse og forbedring.....	side	8
§ 16	Revision.....	side	8
§ 17	Årsregnskab	side	8
§ 18	Kapitalforhold	side	9
§ 19	Budget og medlemsbidrag.....	side	9
§ 20	Panteret.....	side	10
§ 21	Vedligeholdelse.....	side	10
§ 22	Ordensforskrifter.....	side	11
§ 23	Ændring af fællesejendom m.v.	side	11
§ 24	Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed.....	side	12
§ 25	Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden.....	side	12
§ 26	Misligholdelse.....	side	12
§ 27	Opløsning.....	side	12
§ 28	Påtaleret.....	side	13
§ 29	Tinglysning.....	side	13

§ 1.

Navn.

- 1.1. Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Enhjørningens Gård" beliggende _____.

§ 2.

Hjemsted og værneting.

- 2.1. Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 2.2. Ejerforeningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejer-lejlighedsejerne. Ejerforeningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

§ 3.

Formål.

- 3.1. Ejerforeningens formål er at drive og administrere ejendommen parcel nr. A af del af matr.nr. 585 og del F af matr.nr. 587 Christianshavns Kvarter - benævnt "Enhjørningens Gård", herunder de ejendommen tilhørende fællesarealer, interne gårde, trapper, elevatorer og fællesrum.
- 3.2. Ejerforeningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag og betale fællesudgifter, samt tegne forsikringer og sørge for drift af de under § 3.1. angivne fælles områder, herunder foretage fornøden renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- 3.3. Ejere af stueejerslejligheder har enebrugsret til terrasseareal placeret umiddelbart overfor den enkelte stueejerslejlighed, hvilken brugsret kan opsiges med 30 års forudgående varsel fra opsigelsestidspunktet. Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af terrassearealet påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.
- Ejerne af ejerlejlighederne nr.e. F, L, Y, AB, AP, AU, BG, BM, BÆ, CG, CH og CK har hver adgang til at anvende et depotrum etableret i ejerforeningens fællesarealer beliggende i ejendommens kælderetage. Ren- og vedligeholdelse og fornøden fornyelse vedrørende disse depotrum påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.
- 3.4. Foreningens formål er herunder at repræsentere "Ejerforeningen Enhjørningens Gård" i "Grundejerforeningen Christiansbro", der oprettes for området. Foreningen repræsenteres i grundejerforeningens bestyrelse ved foreningens formand, der jfr. § 7.2., pkt. f vælges af generalforsamlingen.
- 3.5. Den ejerlejlighed, der udgør ejendommens parkeringskælder, er ikke at betragte som fællesrum til ejerforeningen. Forpligtelsen til at sørge for parkeringskælderejerlejlighedens drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og

fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet, indgår derfor ikke i ejerforeningens formål. Drift og vedligeholdelse og fornøden fornyelse af elevatorer fra P-kælder til terræn, af trappe/trapperum fra P-kælder til terræn samt nødtrappe/nødtrapperum fra P-kælder til terræn samt af konstruktioner og etageadskillelser påhviler ejeren af parkeringskælderejerlejligheden.

Parkeringskælderejerlejligheden er ikke forpligtet til at deltage i drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af nogen del af de i pkt. 3.1. angivne bygningsbestanddele eller bygningsdele, herunder fællesarealer m.v., idet drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, alene påhviler beboelsesejerlejlighederne.

- 3.6. Grundejerforeningen Christiansbro i hvilken ejerforeningen indgår, jfr. pkt. 3.4., forestår drift og vedligeholdelse af de udenomsarealer, der er beliggende på parcel A, B og C udstykket af ejendommen matr.nr. 585 Christianshavns Kvarter, samt Johan Semp's Gade, beliggende på del D, E og F af matr.nr. 587 Christianshavns Kvarter, herunder de på ejendommen opførte bolværker, øvrige fællesarealer, opholdsarealer og eventuelt fællesrum/fællesbygninger indeholdende fælles forsynings- eller serviceinstallationer samt veje og stier ekskl. interne gårde, ligesom ejerforeningen gennem deltagelse i den overordnede grundejerforening deltager i løbende drift af områdets fællesarealer samt private fællesveje.

"Ejerforeningen Enhjørningens Gård" betaler til grundejerforeningen et kontingent, hvor beboelsesejerlejlighederne betaler 2/3 af kontingentet og parkeringskælderejerlejligheden betaler 1/3.

§ 4.

Medlemskreds.

- 4.1. Som medlemmer af ejerforeningen er ejere af ejerlejligheder opført i bebyggelsen "Enhjørningens Gård" på ejendommen parcel nr. A af del af matr. nr. 585 og del F af matr.nr. 587 Christianshavns Kvarter.
- 4.2. Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
- 4.3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.4. 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 retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under ejerforeningen 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 og til enhver tid.

§ 5.

Hæftelsesforhold

- 5.1. Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.
- 5.2. Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor ejerforeningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- 5.3. Der er for så vidt angår kontingentbetaling til "Grundejerforeningen Christiansbro" særlige aftaler om fordeling, jfr. nærværende vedtægts § 3.6.

§ 6.

Generalforsamling.

- 6.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- 6.2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
- 6.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 6.4. 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 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 fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på den kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 7.

- 7.1. Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling.
- 7.2. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:
 - a) Valg af dirigent.
 - b) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - c) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
 - d) Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år og prognose for det følgende år.
 - e) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - f) Valg af formand for bestyrelsen.
 - g) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - h) Valg af suppleanter.
 - i) Valg af revisor og suppleant for denne.
 - j) Eventuelt.

- 7.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 8.

- 8.1. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med et varsel på mindst 4 uger og højst 8 uger.
- 8.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 9.

- 9.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 2 uger før generalforsamlingen. Såfremt et forslag modtages rettidigt, udsender bestyrelsen forslaget til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingens afholdelse.
- 9.2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmer skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 10.

- 10.1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.
- 10.2. Kopi af beretningen udsendes til medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingen.

§ 11.

Bestyrelsen.

- 11.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mellem 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende samt myndige hustandsmedlemmer og nærstående slægtninge.
- 11.2. Samtlige bestyrelsens medlemmer og suppleanter er på valg hvert år.
- 11.3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen.

Findes ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

- 11.4. Bestyrelsen vælger en næstformand og sekretær af sin midte.
- 11.5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 12.

- 12.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- 12.2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring, tegning af bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel. Bestyrelsen udarbejder ligeledes budget for fællesudgifter over kommende år samt prognose for det følgende år.
- 12.3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

§ 13.

Bestyrelsesmøder.

- 13.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- 13.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.
- 13.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- 13.4. Bestyrelsen udarbejder referat fra bestyrelsesmødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 14.

Tegningsret.

- 14.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 15.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring

- 15.1. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jf. § 7, stk. 2, oprettes en opsparing til vedligeholdelse og forbedring, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 10% af de ordinære fællesbidrag. .

§ 16.

Revision.

- 16.1. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal skal revisor være statsautoriseret/registreret revisor.
- 16.2. Revisor afgår hver år. Genvalg kan finde sted.
- 16.3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.
- 16.4. Revisor har adgang til at efter alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 16.5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 16.6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 17.

Årsregnskab.

- 17.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- 17.2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 18.

Kapitalforhold.

- 18.1. Ejerforeningen skal, bortset fra en eventuel opsparing til vedligeholdelse og forbedring og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride ejerforeningens udgifter.

- 18.2. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen optager lån.
- 18.3. Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse, postgiro eller i børsnoterede obligationer, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 19.

Budget og medlemsbidrag.

- 19.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser ejerforeningens forventede udgifter og indtægter, og dette budget forelægges sammen med en prognose for det følgende regnskabsår generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2. Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal et årligt fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 19.3. Det årlige fællesbidrag forfalder kvartalsvis eller månedsvis forud til kassereren eller eventuelt til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 19.4. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 19.5. Udover fællesbidrag betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifterne i forbindelse med levering af varme, vand og el efter forbrug. Opkrævning, der foretages i rater, sker enten direkte fra forsyningselskabet eller via ejerforeningen.
- 19.6. Bestyrelsen eller generalforsamlingen kan beslutte, at opkrævning af bidrag til ejerforeningen i det omfang, der ikke sker opkrævning efter måler, skal specificeres således, at opkrævning til vedligeholdelse og forbedring, vand/vandaflledning, varme og el fremgår særskilt af hver opkrævning.

§ 20.

Panteret.

- 20.1. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for enhver forpligtelse, som det enkelte medlem måtte få overfor ejerforeningen, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. 35.000,00, skriver kroner tretifemtusinde 00/100.

For så vidt angår parkeringskælderejerlejligheden vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende for et beløb af kr. 70.000,00, skriver kr. syvtitusinde 00/100.

- 20.2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 20.3. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 100,00 + 2% af det skyldige beløb udover kr. 1.000,00.

I de tilfælde, hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem i henhold til nærværende §, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Nærværende pantstiftende bestemmelse har derfor karakter og funktion som et skadesløsbrev og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

- 20.4. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente (p.t. Nationalbankens diskonto + 5%).

§ 21.

Vedligeholdelse.

- 21.1. Den indvendige vedligeholdelse, forbedring og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.
- 21.2. Vedligeholdelse og modernisering vedrørende udenomsarealer, bolværker, øvrige fællesarealer som omfattet af § 3.6. foretages gennem "Grundejerforeningen Christiansbro". Ejere af stueejerlejligheder har enebrugsret til terrasseareal placeret umiddelbart ud for stueejerlejligheden, og vedligeholdelsespligten til disse terrassearealer påhviler den enkelte ejer af stueejerlejligheden.
- 21.3. Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne samt al vedligeholdelse og modernisering i lejligheden, som ikke direkte vedrører fællesejendommen.
- 21.4. Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 21.5. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

- 21.6. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer mv. eller ombygninger.
- 21.7. Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte.

§ 22.

Ordensforskrifter.

- 22.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.
- 22.2. Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

§ 23.

Ændring af fællesejendom m.v.

- 23.1. Ejerlejlighedsejere må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparation-er på de i punkt 3.1. anførte arealer eller opsætte skilte, reklamer eller udhængsskabe, udvendige antenner m.v.
- 23.2. Ejerlejlighedsejere må ikke opsætte parabolantener på altaner, facader eller tagflader.
- 23.3. Særindretninger på fællesejendom, der installeres/opføres som følge af krav om adgangsforhold/adgangsmulighed for ejere med handicap/for ejere, der som følge af alder, har behov for særindretninger, skal accepteres af ejerlejlighedsejere, såfremt særindretningen er godkendt af bestyrelsen. Omkostninger til etablering af særindretning samt udgifter i forbindelse med efterfølgende retablering afholdes af den ejerlejlighedsejer, der foranlediger særindretningen etableret.

§ 24.

Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed.

- 24.1. Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.
- 24.2. Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf,

idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

- 24.3 Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulempe til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres. 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 forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse.
- 24.4 Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette over for ejerforeningen.

§ 25.

Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden.

- 25.1. En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

§ 26.

Misligholdelse.

- 26.1. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til ejerforeningen ved ikke at efterkomme retmæssige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 26.2. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.
- 26.3. Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

§ 27.

Opløsning.

- 27.1. Da ejerforeningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

§ 28.

Påtaleret.

- 28.1. Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under ejerforeningen.

§ 29.

Tinglysning.

- 29.1. Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på parcel nr. A af ejendommen matr.nr. 585 og del F af matr.nr. 587 Christianshavns Kvarter.
- 29.2. Vedtægternes § 20 begæres tillige tinglyst pantstiftende for **kr. 35.000,00** på hver beboelsesejerlejlighed samt kr. 70.000,00 for parkeringskælderejerlejligheden.
- 29.3. Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Som ejer af parcel A af matr.nr. 585 og del D, E og F af matr.nr. 587 Christianshavns Kvarter, København.

Ballerup, den 2001

Skanska Danmark A/S

Ovennævnte vedtægter vedtoges på stiftende generalforsamling afholdt den 5. april 2001.

Århus, den 5. april 2001
Som dirigent:

Lone Møller