



# SIRIUS

**HAVNEBRYGGEN SIRIUS**  
Ejerforeningens Vedtægter

9. september 2020

**ACCURA**



Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800  
[www.accura.dk](http://www.accura.dk)

CVR no. 33039018

9. september 2020  
Sagsnr.: 1035860/1519

**VEDTÆGTER**

FOR

EJERFORENINGEN HAVNEBRYGGEN SIRIUS

## VEDTÆGTER

### EJERFORENINGEN HAVNEBRYGGEN SIRIUS

CVR-NR. [indsæt]

#### 1 NAVN

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen HavneBryggen Sirius ("**Ejerforeningen**").

#### 2 HJEMSTED

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

#### 3 EJERFORENINGENS OMRÅDE

3.1 Ejerforeningens område omfatter ejerlejlighed nr. [1-116 og 120-130] af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København, beliggende Islands Brygge 98 med flere, 2300 København S ("**Ejendommen**").

3.2 Ejendommens grund omfatter et areal på 7299 m<sup>2</sup>, hvoraf 0 m<sup>2</sup> udgør vej.

Ejerlejlighederne er beliggende i to etageejendomme på Ejendommen, benævnt henholdsvis Nordtårnet ("**Nordtårnet**") og Sydtårnet ("**Sydtårnet**"). Ejerlejlighederne vil blive anvendt til beboelse ("**Beboelsesejerlejlighederne**"), erhverv ("**Erhvervsejerlejlighederne**") og fællesareal, idet hovedparten af ejerlejlighederne vil blive anvendt til beboelse. [Forventeligt vil 2] ejerlejligheder (beliggende i henholdsvis Sydtårnet og Nordtårnet) blive anvendt til blandet bolig og erhverv ("**Bolig-Erhvervsejerlejlighederne**") mens ejerlejlighed nr. 130 vil blive anvendt til parkeringskælder ("**Parkeringskælderen**") og 5 ejerlejligheder nr. [131]-[135] beliggende i kælderen vil blive anvendt til depotrum ("**Kælderrumsejerlejlighederne**"). Vedtægterne indeholder herudover flere steder en nærmere regulering af muligheden for at samnotere to ejerlejligheder, der herefter samlet betegnes ("**Samnoterede Ejerlejligheder**"). Samlet kaldes Beboelsesejerlejlighederne, Erhvervsejerlejlighederne, de Samnoterede Ejerlejligheder, Parkeringskælderen og Kælderrumsejerlejlighederne herefter for "**Ejerlejlighederne**".

#### 4 UDVIKLINGEN AF HAVNEBRYGGEN

4.1 Ejendommen udgør en del af et større område som angivet i den for Ejendommen gældende lokalplan nr. 410 med tillæg Artillerivej Syd ("**Lokalplanen**"), hvilket område herefter samlet er benævnt "Lokalplanområdet". Indenfor Lokalplanområdet udvikler Condor Island Brygge P/S, CVR-nr. 35 23 09 12 ("**Condor**") en række ejendomme hvilke samlet er benævnt "HavneBryggen". Som en del af udviklingen af HavneBryggen, forestår Condor udviklingen af Ejendommen.

Udviklingen af HavneBryggen sker i etaper. Som følge af den etapevise udvikling, respekterer alle nuværende såvel som kommende medlemmer af Ejerforeningen de gener, der måtte være forbundet med at færdes på et område under udvikling både i forhold til støj, støv, adgangsforhold, kørsel med tung trafik, parkering med videre.

## 5 EJENDOMMEN

- 5.1 Ejerforeningens område omfatter alle fælles udendørs arealer ("**Udendørs E/F-Fællesarealer**"), som angivet med grøn, lilla, lyseblå og rød farve på Bilag 5.1, hvilket dækker alle udendørs fællesarealer på Ejendommen udenfor den på Ejendommen opførte bygning/bygningskroppen. Derudover vil Ejerforeningens område også omfatte alle øvrige fællesarealer på Ejendommen, hvilket dækker alle fællesarealer på Ejendommen indenfor de på Ejendommen opførte bygninger samt klimaskærmen, tagterrasser, søjle/dragekonstruktion i den yderste facade samt plantekummer (det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og de Udendørs E/F-Fællesarealer), hvilket herefter benævnes "**Øvrige E/F-Fællesarealer**". Udendørs E/F-Fællesarealer og Øvrige E/F-Fællesarealer er herefter samlet benævnt "**E/F-Fællesarealerne**".
- 5.2 Ejerforeningen ejer og er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny E/F-Fællesarealerne, jf. dog punkt 5.3.
- 5.3 Undtaget fra den i punkt 5.2 anførte forpligtelse for Ejerforeningen er dog de arealer, hvortil enkelte medlemmer i henhold til punkt 23 er tillagt eksklusiv brugsret, samt eventuelt opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lignende i skillelinjen til sådanne arealer, i hvilken situation den pågældende rettighedshaver er forpligtet til at drive, renholde, vedligeholde og forny den del af de Udendørs E/F-Fællesarealer, som der haves eksklusiv brugsret til inklusiv sådanne opsatte hegn, træer, buske stakitter eller lignende, samt de arealer, hvor den i punkt 5.2 anførte forpligtelse er overdraget til Grundejerforeningen Artillerivej Syd ("**Grundejerforeningen**"). Bilag 5.1 angiver med farve de dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, hvortil enten Grundejerforeningen (markeret med grøn farve) eller enkelte af Ejerforeningens medlemmer (markeret med rød og lyseblå farve) har overtaget forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny i henhold til dette punkt 5.3.

## 6 FORMÅL

- 6.1 Ejerforeningens formål er

- at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til tredjemand,
- at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen vedrørende Grundejerforeningens administration, drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af visse fællesarealer og anlæg indenfor grundejerforeningens område,
- at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder med videre i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt
- at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

- 6.2 Ejerforeningen forestår driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af E/F-Fællesarealerne, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen eller tredjemand, jf. punkt 5.3. Disse aktiviteter foretages i overensstemmelse vedtægterne, gældende lovgivning, lokalplan eller tinglyste servitutter, samt i det omfang hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Ejerforeningens formål.
- 6.3 Ejerforeningen har ansvaret for driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af E/F-Fællesarealerne fra driftstidspunktet ("**Driftstidspunktet**"), som Condor træffer beslutning om og indkalder til. Condor er berettiget til at forlange, at Ejerforeningen skal overtage E/F-Fællesarealerne successivt i takt med færdiggørelsen heraf, og i øvrigt når Condor træffer beslutning herom.
- 6.4 Når Driftstidspunktet indtræder, overtager Ejerforeningen ansvaret for at drive, renholde vedligeholde og forny E/F-Fællesarealer. Grundejerforeningen overtager samtidig hermed forpligtelsen til at drive, renholde, vedligeholde og forny dele af de Udendørs E/F-Fællesarealer, idet Ejerforeningen fortsat er ejer af de Udendørs E/F-Fællesarealer.
- 6.5 Condor er frigjort for alle forpligtelser vedrørende E/F-Fællesarealerne pr. Driftstidspunktet, hvorfra Ejerforeningen har pligten til at betale omkostninger forbundet med ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af E/F-Fællesarealerne, idet omfang forpligtelsen ikke er overdraget jf. ovenfor i punkt 6.4.
- Det præciseres i den sammenhæng, at de enkelte medlemmer af Ejerforeningen, er forpligtede til at bidrage til udgifter som Ejerforeningen måtte have forbundet med ejerskabet, driften, renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af E/F-Fællesarealerne, herunder bidrag til Grundejerforeningen, fra overtagelsesdagen af deres ejerlejlighed.
- 6.6 Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen.
- 6.7 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.
- 6.8 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller andre foreninger indenfor HavneBryggens område om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen, når Driftstidspunktet jf. punkt 6.3 er indtrådt.

## 7 MEDLEMSKAB

- 7.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder på Ejendommen er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samhörrende.
- 7.2 Hvor der er tale om ejerlejligheder indenfor Ejerforeningens område, som ejes af foreninger, er den pågældende forening ved dennes bestyrelse berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen.

En forening kan kun udnytte foreningens medlemmers medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

Condor er - så længe Condor ejer ejerlejligheder i Ejerforeningen - medlem af Ejerforeningen via sit ejerskab til disse ejerlejligheder.

Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

- 7.3 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejerlejligheden. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere ejer og den nye ejer, er Ejerforeningen uvedkommende.
- 7.4 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andele af Ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.
- 7.5 Anmeldelse af ejerskifte skal ske til Ejerforeningen samt administrator senest 14 dage før fraflytning, hvilken forpligtelse påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, adresse og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye adresse.
- 7.6 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang, Ejerlejlighederne er udlejet til tredjemand samt en angivelse af hvilke ejerlejligheder, der har brugsret til hvilke depotrum. Det påhviler bestyrelsen at dele den opdaterede liste med administrator.

Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Ejerforeningens medlemmer sker via e-mail eller via et eventuelt intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i listen.

Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse eller såfremt meddelelsen er publiceret på Ejerforeningens eventuelle intranet. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

Ejerforeningen behandler oplysningerne i henhold til Ejerforeningens persondatapolitik, jf. punkt 40.1.

## **8 FORDELINGSTAL**

8.1 Fordelingstal for Ejerlejlighederne:

- (1) Beboelsesejerlejlighederne, Erhvervsejerlejlighederne, De Samnoterede Ejerlejligheder og Boligerhvervsejerlejlighederne indgår med de fulde tinglyste ejerlejlighedsarealer,
- (2) Parkeringsejerlejligheden, ejerlejlighed nr. 130, indgår med fordelingstal 0,
- (3) Kælderrumsejerlejlighederne indgår med fordelingstal 0,

Se hertil Bilag 8.1.

8.2 Rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de til enhver tid gældende fordelingstal, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne, jf. punkt 30 vedrørende stemmeret.

8.3 For så vidt angår de Samnoterede Ejerlejligheder, da fastsættes et samlet fordelingstal. Ved efterfølgende ophør af samnoteringen fastsættes nyt fordelingstal for hver af ejerlejlighederne der var omfattet af samnoteringen.

8.4 Så længe Condor ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden Condor's samtykke ske ændringer i fordelingstallene.

## **9 HÆFTELSE**

9.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser i forhold til tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele sin formue), pro rata (med den andpart, medlemmet efter fordelingstallet også i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem er pligtig at bære) og subsidiært (således at søgsmål mod Ejerforeningen skal gennemføres først inden søgsmål mod medlemmerne). Samme hæftelsesforhold skal også gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer, således at Ejerforeningen kan rette et krav mod de øvrige medlemmer i henhold til denne bestemmelse for tab, Ejerforeningen måtte lide som følge af et (eller flere) medlemmers manglende betaling.

9.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen. Såfremt Grundejerforeningen gør krav gældende mod et eller flere medlemmer af Ejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, hæfter de resterende medlemmer af Ejerforeningen solidarisk for dette krav.

9.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 37, med kr. 45.000 i hver ejerlejlighed, jf. dog punkt 9.4.

9.4 Vedtægterne lyses alene servitutstiftende på Kælderrumsejerlejlighederne.

## 10 MEDLEMSBIDRAG

10.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et månedligt a conto beløb til dækning af fællesudgifter til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via Betalingsservice ("BS") eller anden automatisk betalingsordning.

10.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:

- (1) Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
- (2) Udgifter til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af E/F-Fællesarealerne (hvor forpligtelsen hertil ikke er overdraget til Grundejerforeningen eller tredjemand eller er underlagt eksklusive brugsrettigheder i øvrigt) samt disses forsyning med el, varme og vand samt afledning, herunder kloakering og skybrudsledning,
- (3) Udgifter til vandingsanlæg,
- (4) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
- (5) Udgifter til drift af intranet,
- (6) Forsikringsudgifter,
- (7) Bidrag til Grundejerforeningen, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af,
- (8) Udgifter til revisor samt eventuel administrator.

10.3 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages på den ordinære generalforsamling.

10.4 Indbetaling af medlemsbidrag skal ske til Ejerforeningens konto, idet det dog forudsættes at ske via BS eller anden automatisk betalingsordning, jf. punkt 10.1.

10.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt.

10.6 Medlemsbidraget afkræves Ejerlejlighederne i henhold til fordelingstal, som fastsat i punkt 8.1, jf. dog punkt 10.7.

10.7 Parkeringskælderejerlejligheden bidrager med 3 % af Ejerforeningens til enhver tid vedtagne samlede budget. Indtil det tidspunkt, hvor parkeringskælderejerlejligheden er overdraget til P-lauget, betaler P-lauget dog ikke medlemsbidrag.



- 10.8 Medlemsbidraget forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen i henhold til rentelovens bestemmelser. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.
- 10.9 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales til - henholdsvis opkræves af - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.
- 10.10 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

## **11 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSE**

- 11.1 Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger, fælles anlæg og E/F-Fællesarealerne, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne. Vedligeholdelsespligten omfatter vedligeholdelse og i nødvendigt omfang fornyelse af vinduer, ruder, hoved- og bagdøre, jf. dog punkt 12.1.

Ejerforeningens vedligeholdelsespligt omfatter fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til Ejerlejlighederne.

Ejerforeningens vedligeholdelsespligt omfatter fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til Ejerlejlighederne.

- 11.2 Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten til membranen til parkeringskælderen (ejerlejlighed nr. 130). Den øvrige vedligeholdelse af Parkeringsejerlejligheden forestås af P-lauget, fra det tidspunkt Parkeringskælderejerlejligheden er overdraget til P-lauget.

## **12 EJERFORENINGENS MEDLEMMERS VEDLIGEHOLDELSE**

- 12.1 Erhvervsejerlejlighederne [120-129] har ansvaret for at vedligeholde og i nødvendigt omfang forny vinduer, ruder, hoved- og bagdøre til deres respektive ejerlejligheder. Herudover har erhvervsejerlejlighederne pligt til at forestå renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af deres respektive ejerlejligheder.
- 12.2 Ejerforeningens medlemmer er forpligtet at give Ejerforeningen adgang til deres respektive ejerlejligheder, i det omfang det er nødvendigt for at foretage den i punkt 11.1 nævnte renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- 12.3 Ejerforeningens medlemmer har ansvaret for al indvendig vedligeholdelse og fornyelse inde i deres respektive ejerlejligheder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af vedtægterne.

Vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen omfatter, men er ikke begrænset til, maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, Ejerlejlighedens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, forbrugsmålere, gulvvarme inkl. termostater og ventiler, vandledninger-, haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til faldstamme.

Vedligeholdelsespligten omfatter eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til Ejerlejligheden, som skyldes slid og ælde.

- 12.4 Ejerforeningens medlemmer foretager indvendig og udvendig vinduespudsning af deres respektive ejerlejligheder.
- 12.5 Medlemmer med eksklusiv brugsret til tagterrasser jf. punkt 22, samt medlemmer med direkte adgang til altan, har vedligeholdelses- og fornyelsespligten for så vidt angår de indvendige flader samt gulv. Se dog punkt 17 for så vidt angår medlemmernes vedligeholdelse af plantekummerne.
- 12.6 Såfremt et medlem forsømmer sin fornyelses- og vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en af bestyrelsen rimeligt fastsat frist. Sådanne krav fra bestyrelsen skal fremsættes skriftligt.

### **13 E/F-FÆLLESAREALER**

- 13.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at E/F-Fællesarealerne (hvor pligten til at drive, renholde, vedligeholde og forny ikke er overdraget til Grundejerforeningen eller påhviler tredjemand) stedse fremtræder i god renholdt og vel vedligeholdt stand.
- 13.2 De Øvrige E/F-Fællesarealer beliggende i kælderplan vil blandt andet omfatte teknikrum (herunder sprinklertank), depotrum til brug for Ejerforeningens medlemmer samt cykelparkering, jf. det som [Bilag 13.2](#) vedlagte kortbilag. Ejerforeningens medlemmer er bekendt med og respekterer at brugsretten til de i kælderen etablerede depotrum, som angivet på det som Bilag 13.2 vedlagte kortbilag fordeles af Condor, så længe Condor ejer ejerlejligheder i Ejendommen og at Condor oppebærer købesummen, for det tilfælde en ejerlejlighedsejer tilkøber yderligere depotrum, end de til hver ejerlejlighed tilknyttede. Ved efterfølgende videresalg af brugsret til depotrum oppebærer ejerlejlighedsejeren tilsvarende købesummen.
- 13.3 Ethvert medlem er pligtig at give de af Ejerforeningen og/eller Grundejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen henholdsvis Grundejerforeningen forestår drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- 13.4 Ejerforeningen er forpligtet til at tåle, at Condor udfører arbejder på de Udendørs E/F-Fællesarealer efter Driftstidspunktet, jf. punkt 6.3.

## 14 FÆLLESLOKALE - HAVNEBRYGGEN

- 14.1 Det er hensigten, at der på et endnu ikke fastsat tidspunkt, når Condor træffer beslutninger herom, vil blive etableret fælleslokaler på HavneBryggen ("**Fælleslokalerne**") til brug for blandt andet medlemmerne af Ejerforeningen der er forpligtet til at deltage i og bidrage økonomisk til drift, vedligeholdelse og administration af Fælleslokalerne.
- 14.2 Condor er berettiget til at beslutte struktur for ejerskab, vilkår for brug, drift, vedligeholdelse og administration samt bidrag, hvilket Ejerforeningen er forpligtet til at respektere. Bestemmelsen kan ikke ændres uden samtykke fra Condor.

## 15 HUSORDEN

- 15.1 Ethvert medlem samt brugere af Ejendommen i øvrigt (herunder eventuelle lejere) er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden ("**Husordenen**") jf. Bilag 15.1. Den til enhver tid gældende husorden for Ejerforeningen udarbejdes af bestyrelsen. Ethvert medlem er ved udlån eller udlejning af medlemmets ejerlejlighed forpligtet til at sikre, at brugerne af medlemmets ejerlejlighed er bekendt med Husordenen og forpligtes til at overholde denne.
- 15.2 De i Ejendommen beliggende Erhvervsejerlejligheder og Bolig-Erhvervsejerlejlighederne, for så vidt angår erhvervsdelen, skal benyttes i overensstemmelse med Lokalplanen (hvilket vil sige til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler), samt de for den pågældende branche til enhver tid gældende myndighedskrav, lovgivning med videre og som fastsat i Husordenen og må således ikke benyttes på måder der kan være, eller synes at virke, anstødemene. Se endvidere punkt 23.4 vedrørende ejeren af ejerlejlighed nr. 124's ret til at drive café herunder med udendørs servering.

## 16 HUSDYR

- 16.1 Det er tilladt at holde max to husdyr såsom katte, hunde, fugle i bur med videre i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for øvrige Beboere og Brugere af ejendommen. Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke.

## 17 PLANTEKUMMER

- 17.1 Ejerforeningen har ejerskab til plantekummerne, der er integreret på Ejerlejlighedernes altaner og tagterrasser. Plantekummerne vandes udenfor vintersæsonen via et integreret vandingssystem med regnvandsopsamling der etableres på de Udendørs E/F-Fællesarealer. Idet der er tale om genbrugsvand, der er opsamlet fra terræn, må vandet ikke drikkes ligesom beplantning fra plantekummerne ikke må spises.

- 17.2 Drift, vedligeholdelse og fornyelse af plantekummerne og vandingssystemet påhviler Ejerforeningen, mens den almindelige og løbende pasning og udskiftning af beplantningen i plantekummen påhviler den enkelte ejer af Ejerlejlighederne. De nærmere retningslinjer for valg af beplantning med videre fremgår af den for Ejerforeningen gældende husorden, jf. punkt 15 (Husordenen).
- 17.3 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne respekterer, at plantekummerne og vandingssystemet etableres på Ejendommen uanset placeringen heraf.

## 18 SÆRLIGE INSTALLATIONER/ANLÆG

- 18.1 Medlemmerne skal tåle, at der på Ejendommen i forbindelse med udførelsen af byggeriet på Ejendommen etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, skybruds, vand-, el-, fjernvarme, belysning, ladestandere, affaldssug, sprinkling samt antennesignal eller antennefiber med videre. Medlemmerne af Ejerforeningen skal respektere og i enhver henseende medvirke til, at der på Ejendommen såvel som på Ejerlejlighederne tinglyses de nødvendige deklARATIONER til sikring af de på Ejendommen etablerede installationer/anlæg.
- 18.2 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning med videre af anlæggene.

## 19 AFFALDSHÅNDTERING

- 19.1 Der er etableret fælles affaldshåndtering for dagrenovation i form af affaldssug for Beboelsejerlejlighederne. Ejendommens beboere og brugere er bekendt med og accepterer, at der ikke etableres affaldsindkast i stueetagen. Ejerlejligheder beliggende i stueetagen, er berettiget til at bruge affaldsindkast på de øvrige etager.

Derudover etableres, til brug for Ejendommens beboere og brugere, 2 miljøstationer, jf. dog punkt 19.2. Miljøstationerne vil forventeligt blive placeret henholdsvis på Ejendommens område som vist på Bilag 19.1 (Miljøstation Nordtårnet), til fælles benyttelse for HavneBryggen Sirius og HavneBryggen Castor, samt i skellet mellem Ejendommen og HavneBryggen Pollux, som ligeledes vist på Bilag 19.1 (Miljøstation Sydtårnet), til fælles benyttelse for HavneBryggen Sirius og HavneBryggen Pollux.

- 19.2 De til enhver tid værende ejere og brugere af Erhvervsejerlejlighederne herunder de Samnoterede Ejerlejligheder og Erhvervsboligejerlejlighederne er berettiget til at benytte affaldssuganlæg såvel som miljøstationerne. Erhvervsejerlejlighederne herunder de Samnoterede Ejerlejligheder og Erhvervsboligejerlejlighederne er dog forpligtet til for egen regning at sørge for bortskaffelse af alt affald relateret til deres erhvervsvirksomhed, der går udover begrænset affald i forbindelse med almindeligt kontorhold. Erhvervsejerlejlighedernes håndtering af erhvervsaffald må ikke være til gene for Ejerforeningens øvrige medlemmer.

## 20 MEDLEMSFORPLIGTELSER

- 20.1 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.
- 20.2 Et medlem er forpligtet til at deltage i at vedligeholde og forny fællesbestanddele i overensstemmelse med disse vedtægter.
- 20.3 Vedligeholdelse og fornyelse af de til altanerne og tagterrasserne hørende plantekummer, herunder vandingsanlægget, påhviler dog Ejerforeningen, jf. punkt 17.
- 20.4 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse gyldigt 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.

## 21 PARKERINGSKÆLDER

- 21.1 Condor etablerer Parkeringskælderen som en selvstændig ejerlejlighed, ejerlejlighed nr. 130.
- 21.2 Parkeringskælderen vil forventeligt omfatte 130-155 parkeringspladser, herunder parkeringspladser reserveret til handicap-parkering samt parkeringspladser reserveret til MC-parkering og eventuelt "parkeringspladser" konverteret til øvrige formål, eksempelvis depotrum, herefter samlet benævnt "**Parkeringspladserne**" jf. det som Bilag 13.2 vedlagte oversigtskort.
- 21.3 Condor ejer Parkeringskælderen og forestår salget af brugsret til parkeringspladserne sammen med salget af Ejerlejlighederne samt til øvrige beboere og brugere i området.
- 21.4 Ejerskabet til Parkeringskælderen skal overgå til et af Condor etableret P-laug ("**P-laug**"), der således er forpligtet til at indtræde som medlem i Ejerforeningen og til at forestå vedligeholdelsen, fornyelsen, administrationen og driften af Parkeringskælderen, idet Condor dog bevarer retten til at sælge de usolgte brugsrettigheder til Parkeringspladserne jf. punkt 21.2 og MC-parkeringspladser og oppebærer købesummen herfor også efter overdragelsen af Parkeringskælderen til P-laug. Med "**solgt**" menes, at Condor har indgået en endelig og ubetinget aftale med en bruger om køb af brugsret til Parkeringspladsen, og at købesummen herfor er frigivet til Condor ("**Førstegangssalg**").
- 21.5 Der kan etableres ladestik til elbiler på Parkeringspladserne i Parkeringskælderen. Ladestik kan tilkøbes via den af Condor valgte leverandør ved køb af en brugsret til en parkeringsplads, hvortil Condor dog gør opmærksom på, at der med den på overdragelsestidspunktet værende indretning af Parkeringskælderen er et kapacitetsmaksimum på 320 ampere. Der kan således blive behov for at etablere yderligere opladningskapacitet, hvilket håndteres og bekostes af P-laug, og dermed er Ejerforeningen uvedkommende.

- 21.6 Adgang til Parkeringskælderens for medlemmer af P-lauget sker via adgangsvejen og nedkørselsrampen etableret på matr.nr. 72 og nr. 83, Eksercerpladsen, København ("**Naboejendommen**"), jf. det som Bilag 21.6 vedlagte oversigtskort. Adgang til Parkeringskælderens via Naboejendommen for de til enhver tid værende medlemmer af P-lauget er sikret ved tinglyst servitut med dato/løbenummer 22.10.2019-1011279516 ("**Servituten**") på matr.nr. 72 og nr. 83, Eksercerpladsen, København.

P-lauget er forpligtet til at bidrage til drift og vedligeholdelse af nedkørselsrampen og adgangsvejen på matr.nr. 72 og 83, Eksercerpladsen, København, der tjener som adgangsvej til Parkeringskælderens. P-laugets andel fastsættes på baggrund af antallet af parkeringspladser i Parkeringskælderens i forhold til det samlede antal parkeringspladser i parkeringskælderens på matr.nr. 72, Eksercerpladsen, København samt på matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København. Der henvises i øvrigt til Servituten.

- 21.7 Adgang til kælderens sker for gående og cyklende via de på de Udendørs E/F-Fællesarealer etablerede nedgange, markeret med lilla farve på det som Bilag 5.1 vedlagte oversigtskort.
- 21.8 P-laugets vedtægter er vedlagt som bilag 21.8.

## 22 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TAGTERRASSER

- 22.1 Ejerlejlighed nr. 55-57 og 114-116 har eksklusiv brugsret til de på Bilag 22.1 markerede arealer (private tagterrasser), med direkte adgang fra Ejerlejlighederne. Det fremgår af signaturforklaringen, hvilken tagterrasse der hører til hver af de respektive ejerlejligheder. Brugsretten er tidsubegrænset.
- 22.2 Hver af ejerne til de i punkt 22.1 nævnte ejerlejligheder har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, inklusiv opsatte hegn, træer, buske, stakitter eller lignende i skillelinjen til de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret.
- 22.3 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighed nr. 55-57 og 114-116 er forpligtet til at give Ejerforeningens bestyrelse og dennes håndværkere med videre adgang via Ejerlejligheden til teknikrummet som angivet med gul farve på Bilag 22.1, mod et passende varsel, jf. dog straks nedenfor.

Bestyrelsen er i besiddelse af en nøgle til Ejerlejlighederne nr. 55-57 og 114-116, som kan anvendes hvis bestyrelsen i akutte tilfælde skal tilgå teknikrummet.

- 22.4 Påtaleretten i henhold til punkt 22.1 tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 55-57 og 114-116 af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København.

## 23 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL UDENDØRS E/F-FÆLLESAREALER

- 23.1 Ejerlejlighed nr. 58-59 og 120-129 har i stueplan eksklusiv brugsret til de på Bilag 23.1 med rød farve markerede Udendørs E/F-Fællesarealer. Brugsretten er tidsubegrænset, dog således at den kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

- 23.2 Ejerne af ejerlejlighed nr. 58-59 og 120-129 har forpligtelsen til at vedligeholde de på Bilag 23.1 med rød farve markerede arealer, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret.
- 23.3 Beslutninger, der indskrænker den i punkt 23.1 nævnte ejers ret til at råde over det i henhold til Bilag 23.1 anførte Udendørs E/F-Fællesareal, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 30.6. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige de på Bilag 23.1 med farve markerede arealer under ét og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeledes for samtlige med farve markerede arealer. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for det enkelte areal. Beslutningen skal meddeles ejeren af ejerlejlighed 58-59 og nr. 120-129 med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 23.4 Ejeren af ejerlejlighed nr. 124 har i stueplan eksklusiv brugsret til det på Bilag 23.1 med lyseblåt markerede areal, der udgør en del af de Udendørs E/F-Fællesarealer, og som må anvendes til begrænsede former for udeservering mv. i overensstemmelse med de af Ejerforeningen fastsatte retningslinjer herfor i Bilag 15.1 (Husordenen) samt i overensstemmelse med de for Københavns Kommune til enhver tid gældende bestemmelser for udendørs servering.
- 23.5 Brugsretten er tidsbegrænset, dog således at den kan opsiges med 30 års skriftligt varsel til den 1. i en måned.
- 23.6 Ejerne af ejerlejlighed nr. 58, 59 og 120-129 har forpligtelsen til at vedligeholde det på Bilag 5.1 med rødt markerede areal, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret.
- 23.7 Beslutninger, der indskrænker den i punkt 23.4 nævnte ejers ret til at råde over det i henhold til Bilag 23.1 anførte Udendørs E/F-Fællesareal på terræn, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 30.6. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten. Beslutningen skal meddeles ejerlejlighedsejeren med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 23.8 Påtaleretten i henhold til punkt 23.1 og 23.3 tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. 58, 59, 120-129 af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København. Påtaleretten i henhold til punkt 21.4 og 21.6 tilkommer de til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 124, matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København.

## **24 EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TOILETFACILITETER**

- 24.1 Ejerne af ejerlejlighederne [58-59, 120-129] har i stueplan eksklusiv brugsret til de på [Bilag 24.1](#) skraverede toiletfaciliteter beliggende i lobbyen på de Øvrige E/F-Fællesarealer. Brugsretten er tidsbegrænset.
- 24.2 Ejerne af de i punkt 24.1 nævnte ejerlejligheder bidrager via deres fordelingstal jf. punkt 8.1 til rengøring og vedligeholdelse af de på Bilag 24.1 viste toiletfaciliteter.
- 24.3 Påtaleretten i henhold til punkt 24.1 tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. [58-59, 120-129] af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København.

## **25 UDLEJNING**

- 25.1 Ejere af Ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen og administrator senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger.
- 25.2 Kortidsudlejning gennem udbydere som Air BnB eller lignende må ikke samlet overstige 5 uger årligt og således få karakter eller omfang af erhvervsmæssig udlejning. Det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder Husordenen (Bilag 15.1) og andre regler på Ejendommen.

## **26 SAMNOTEREDE EJERLEJLIGHEDER**

- 26.1 Medlemmer der ejer en Beboelsesejerlejlighed og en Erhvervsejerlejlighed i Ejerforeningen er berettiget til - for egen regning og risiko - at samnotere disse ejerlejligheder til en samlet ejerlejlighed.
- 26.2 Ejere af Samnoterede Ejerlejligheder er tilsvarende berettigede til at opsplitte de Samnoterede ejerlejligheder.
- 26.3 Ved ophør af Samnoterede Ejerlejligheder er Ejerforeningen forpligtiget til at tiltræde opsplitning af Ejerforeningens pant på Ejerlejlighederne idet pant til Ejerforeningen uændret skal være tinglyst på henholdsvis Beboelsesejerlejligheden og Erhvervsejerlejligheden med kr. 45.000, jf. punkt 37.3.

Påtaleberettiget i henhold til denne bestemmelse er Ejerforeningen ved dens bestyrelse samt de til enhver tid værende ejere af Samnoterede Ejerlejligheder i Ejerforeningen.

## **27 GENERALFORSAMLING**

- 27.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 27.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 27.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen eller administrator med mindst 3 ugers varsel ved e-mail eller på foreningens intranet til medlemmerne. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal endvidere medfølge et eksemplar af årsrapporten samt forslag til endeligt budget for indværende regnskabsår. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 27.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. maj. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 5 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige



medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.

- 27.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 27.3.

## **28 DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING**

28.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- (1) Valg af dirigent.
- (2) Valg af referent.
- (3) Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
- (4) Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af Ejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
- (5) Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
- (6) Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
- (7) Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand og næstformand.
- (8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- (9) Valg af revisor.
- (10) Valg af administrator
- (11) Eventuelt.

## **29 GENERALFORSAMLINGENS AFVIKLING**

- 29.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.
- 29.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen. Hvor et medlem består af en forening, repræsenterer foreningens

bestyrelse foreningens medlemmer, således at de enkelte medlemmer af foreningerne ikke har adgang.

- 29.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

### **30 STEMMERET MED VIDERE**

- 30.1 Medlemmerne stemmer efter antal, jf. dog punkt 30.2.
- 30.2 Medlemmer som er ejer af en ejerlejlighed udlagt til bolig (Beboelsesejerlejlighederne) har hver én stemme. Medlemmer som er ejer af en ejerlejlighed udlagt til erhverv (Erhvervsejerlejlighederne) har hver én stemme. Medlemmer som er ejer af en af Bolig-Erhvervsejerlejlighederne (lejl.nr. [X -X] og lejl.nr. [X -X]) har hver én stemme. Parkeringskælderejerlejligheden har én stemme. Medlemmer som er ejer af en af de Samnoterede Ejerlejligheder har hver to stemmer, svarende til én stemme for hver ejerlejlighed. Ejer en ejerlejlighed af to eller flere i forening, stemmer disse samlet som et medlem. Såfremt en af de Samnoterede Ejerlejligheder efterfølgende opsplittes, opsplittes stemmeretten tilsvarende, således at ejerlejlighederne hver har én stemme, hvorved det samlede antal stemmer i Ejerforeningen stedse er uændret, uanset antallet af ejerlejligheder. Kælderrumsejerlejlighederne har ikke stemmeret.
- 30.3 Så længe Condor ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden Condor's samtykke ske ændring i stemmевægten.
- 30.4 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter antal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 30.5 Beslutninger om forhold, som alene angår enten Beboelsesejerlejlighederne, Erhvervsejerlejlighederne, Bolig-Erhvervsejerlejlighederne, Samnoterede Ejerlejligheder, Parkeringssejerlejligheden eller flere af disse i forening, træffes ved stemmeafgivelse alene af medlemmerne af den/de pågældende type ejerlejligheder. Kun de medlemmer, som stemmeafgivelsen vedrører, er berettigede til at deltage og/eller afgive stemme i sådanne anliggender.
- 30.6 Til vedtagelse af beslutning
- (i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Ejerforeningen, hvorved forstås et beløb større end to gange det foregående års budget for Ejerforeningen, eller
  - (ii) om vedtægtsændringer

kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor (kvalificeret flertal).

- 30.7 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 30.8 Til vedtagelse af beslutning
- (iii) Om ændring af vedtægternes bestemmelser om omkostningsfordeling mellem Beboelsesejerlejlighederne og Erhvervsejerlejlighederne
  - (iv) Enhver form for indskrænkning af de beføjelser eller rettigheder, som er tillagt ejerne eller brugerne af Erhvervsejerlejlighederne i henhold til vedtægterne, herunder enhver indskrænkning af de eksklusive brugsrettigheder over dele af de Udendørs E/F Fællesarealer med videre

Kræves dog, at samtlige ejere af Erhvervsejerlejlighederne stemmer for.

- 30.9 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller andre vedtægtsændringer, der vil stride mod formålsbestemmelsen, kan ikke, så længe Condor ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, gyldigt vedtages uden forud indhentet skriftligt samtykke fra Condor.
- 30.10 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

## **31 FORHANDLINGSPROTOKOL**

- 31.1 Over det på en generalforsamling passerede udarbejdes et referat, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 31.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og senest inden 14 dage til Ejerforeningens medlemmer.

## **32 BESTYRELSE**

- 32.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse, som skal varetage den daglige ledelse af Ejerforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf en skal fungere som næstformand. Medlemmer til bestyrelsen vælges for en to-årig periode. Erhvervsejerlejlighederne og Bolig-Erhvervsejerlejlighederne har ret til at sammen at udpege et medlem til bestyrelsen. Genvalg kan finde sted. Første gang, der afholdes bestyrelsesvalg, vælges 1 (eller 2) af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og 2 (eller 3) af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 1 (eller 2) af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende 2 (eller 3) medlemmer er på valg det næste år.

- 32.2 Indtil Ejerforeningen har sammensat en bestyrelse på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor Ejerlejlighederne er ibrugtaget, fungerer bestyrelsen med de af af Condor udpegede bestyrelsesmedlemmer.
- 32.3 Så længe Condor, eller koncernforbundne selskaber hertil, ejer mere end 25% af antallet af Beboelsesejerlejlighederne, er Condor berettiget til udpege ét medlem til bestyrelsen, ud over det af Erhvervsejerlejlighederne udpegede bestyrelsesmedlem. Det af Condor udpegede bestyrelsesmedlem, skal være en medarbejder eller en repræsentant for Condor. Condor er endvidere egenhændigt berettiget til at udpege bestyrelsens formand blandt bestyrelsens medlemmer.
- 32.4 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.
- 32.5 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 32.6 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 32.7 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes fravær af næstformanden.
- 32.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 32.9 I tilfælde af stemmelighed er formandens – eller i dennes fravær næstformandens – stemme udslagsgivende.
- 32.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 32.11 Bestyrelsen vælger af sin midte et bestyrelsesmedlem til at repræsentere Ejerforeningen i Grundejerforeningen.
- 32.12 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
- 32.13 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 32.14 Ejerforeningen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for Ejerforeningen, medlemmerne og tredjemand.

- 32.15 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

### **33 BESTYRELSENS OPGAVER**

- 33.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.
- 33.2 Ejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen. Bestyrelsen repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningens generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen.
- 33.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 33.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner med videre.
- 33.5 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan med videre, påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 33.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de Øvrige E/F-Fællesarealer og de Udendørs E/F-Fællesarealer, hvor ansvaret herfor ikke er overdraget til Grundejerforeningen eller tredjemand.
- 33.7 Ejerforeningen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 34.

### **34 TEGNINGSREGEL**

- 34.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller i formandens fravær af bestyrelsens næstformand i forening med et andet medlem af bestyrelsen.

### **35 REGNSKABSÅR**

- 35.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse – [Dato] .

### **36 ÅRSRAPPORT OG REVISION**

- 36.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

- 36.2 Årsrapporten revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 36.3 Indtil Ejerforeningen har valgt revisor på den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er ibrugtaget, vælger Condor en revisor. Denne bestemmelse kan ikke ændres uden Condor's samtykke.
- 36.4 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 36.5 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 36.6 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 36.7 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

### **37 TINGLYSNING AF VEDTÆGTERNE FOR EJERFORENINGEN**

- 37.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Ejerlejlighederne.
- 37.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dens bestyrelse samt Condor, så længe Condor ejer en eller flere af Ejerlejlighederne.

Grundejerforeningen er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 38.2.

De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. [55-57] og nr. [114-116] af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 22. De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighed nr. [55-57] og nr. [114-116] af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 23.7. De til enhver tid værende ejere af de Samnoterede Ejerlejligheder [●] af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 26.3. De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne [58-59, 120-129] af matr.nr. 83, Eksercerpladsen, København er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 24.1.

- 37.3 For Samnoterede Ejerlejligheder gælder at det samlede pant til Ejerforeningen skal udgøre kr. 45.000. Ved ophør af samnoteringen skal pantet uændret udgøre kr. 45.000 på henholdsvis Beboerejerlejligheden og Erhvervs ejerlejligheden.
- 37.4 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på Ejerlejlighederne med kr. 45.000. Undtaget herfra er Parkeringskælderens, hvori der ikke lyses pant.

- 37.5 Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2022 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

- 37.6 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.
- 37.7 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Ejendommen og Ejerlejlighederne påhvillende servitutter, hvorom henvises til Ejendommens/Ejerlejlighedernes blade i tingbogen samt servitutter som i øvrigt skal tinglyses på Ejendommen og Ejerlejlighederne i forbindelse med udstykning af Ejendommen og opdelingen i ejerlejligheder.
- 37.8 Omkostningerne til Ejerforeningens stiftelse og tinglysningen af vedtægterne afholdes af Condor.

### **38 GRUNDEJERFORENINGENS PANT**

- 38.1 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for Ejerforeningens medlemmer angives Grundejerforeningen som medkreditor på Ejerforeningens pant i hver af Ejerforeningens medlemmers Ejerlejligheder, som de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne etablerer til fordel for Ejerforeningen ved den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen, jf. punkt 37. Undtaget herfra er dog Parkeringskælderens, hvori der ikke lyses pant.
- 38.2 Vedtægternes punkt 38.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning. Påtaleretten vedrører punkt 9.2 og 38.2.

### **39 TINGLYSNING AF SERVITUTTER**

- 39.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af offentlige vilkårsdeklarationer, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne. Bestyrelsen - og Ejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklarationer.

### **40 PERSONDATA**

- 40.1 Ejerforeningen behandler medlemmernes personoplysninger som beskrevet i Ejerforeningens persondatapolitik, der er vedlagt som [Bilag 40.1](#). Eventuelle fremtidige opdateringer til persondatapolitikken fremsendes af administrator via e-mail til den af medlemmerne oplyste e-mail-adresse, jf. punkt 7.6.

**41 OPLØSNING**

- 41.1 Ejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Ejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 30.6, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen.

**42 BILAGSFORTEGNELSE**

Bilag 5.1:	Oversigtskort over vedligeholdelse af udenomsarealer af 3. september 2020
Bilag 8.1:	Oversigt over fordelingstal af 9. september 2020
Bilag 13.2:	Kort - Øvrige E/F-Fællesarealer i kælderplan inkl. oversigt over depotrum af den 8. september 2020
Bilag 15.1:	Husorden af den 8. september 2020
Bilag 19.1:	Kortbilag - placering af miljøstationer af 3. september 2020
Bilag 21.6:	Kort – rampe til parkeringskælderen af den 3. september 2020
Bilag 21.8:	Vedtægter for P-lauget af den 6. september 2020
Bilag 22.1:	Kort - Øvrige E/F-Fællesarealer - private tagterrasser, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret samt teknikrum af den 8. september 2020
Bilag 23.1:	Kort – Udendørs E/F-Fællesarealer – terrasser og arealer, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret af den 3. september 2020
Bilag 24.1:	Kort: Øvrige E/F-Fællesarealer - toiletfaciliteter i foyeren af den 8. september 2020
Bilag 40.1:	Ejerforeningens persondatapolitik [dato indsættes ved udlevering]

- 0 -

Ovenstående vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling for Ejerforeningen den [dato].

Som dirigent:

Lise Grothen