

A612

a4

ADVOKATFIRMA

Matr.nr.: 1757
Ejerlejl.nr.: 1-36
Ejerlav.: Sundbyøster, København
Beliggende.: Kvintus Allé 12-14
2300 København S

Anmelder:
a4 advokatfirma
Advokat Søren Sloth Nielsen
Østergade 16
1100 København K
Telefon 70201810

Afgift: 25.000

ORIGINAL 184028 08 0000.0010 13.11.2006 TA
23.400,00 K

VEDTÆGTER

for

ORIGINAL 184027 08 0000.0010 13.11.2006 TA
1.400,00 K

Ejerforeningen Kvintus Have
af matr. nr. 1757, Sundbyøster, København

1. Navn og hjemsted

- 1.1 Ejerforeningens navn er Kvintus Have af matr. nr. 1757, Sundbyøster, København (herefter "Foreningen").
- 1.2 Foreningens hjemsted er København.

2. Formål

- 2.1 Foreningens formål er at varetage de anliggender, der er knyttet til at være ejer af ejerlejlighederne i Foreningen, herunder fællesrum, fællesarealer, fællesindretninger m.v.
- 2.2 Særskiilt bemærkes, at Foreningen skal renholde og vedligeholde veje, fortove, opholds- og legeareal, parkeringspladser, udvendig belysning og elevator, samt dække driftsudgifter i forbindelse med disses anlæg i det omfang, det offentlige ikke har overtaget disse udgifter.
- 2.3 Bestyrelsen eller en af bestyrelsen antaget ansvarsforsikret professionel administrator skal forestå administrationen af ejendommen.
- 2.4 Foreningen skal, bortset fra eventuel grundfond og nødvendig driftskapital eller opsparing, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

3. Medlemmer

- 3.1 Enhver lejlighedsejer er pligtig at være medlem af Foreningen. Medlemskabet af Foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.
- 3.2 Medlemspligten indtræder, når skødet foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog med retsvirkninger fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.
- 3.3 Medlemskabet er tillige betinget af, at fællesudgifter og andre bidrag, som er pålagt medlemmerne af Foreningen, er betalt. Et indtrædende medlem er pligtigt at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor Foreningen.

- 3.4 En tidligere ejers medlemskab og forpligtelser ophører først endeligt, når den nye ejer retsgyldigt er indtrådt. Den tidligere ejer udtræder af Foreningen uden krav på refusion af nogen art eller udbetaling af andel i Foreningens formue.
- 3.5 Det samlede fordelingstal i ejendommen er 2.946. Fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder i Foreningen er som følger:

Nr.	Beliggenhed		Fordelingstal
1	Kvintus Allé 12	stuen, dørrnr. 1	67
2	Kvintus Allé 12	stuen, dørrnr. 2	100
3	Kvintus Allé 12	stuen, dørrnr. 3	80
4	Kvintus Allé 12	stuen, dørrnr. 4	65
5	Kvintus Allé 12	1. sal, dørrnr. 1	80
6	Kvintus Allé 12	1. sal, dørrnr. 2	65
7	Kvintus Allé 12	1. sal, dørrnr. 3	67
8	Kvintus Allé 12	1. sal, dørrnr. 4	100
9	Kvintus Allé 12	2. sal, dørrnr. 1	80
10	Kvintus Allé 12	2. sal, dørrnr. 2	65
11	Kvintus Allé 12	2. sal, dørrnr. 3	67
12	Kvintus Allé 12	2. sal, dørrnr. 4	100
13	Kvintus Allé 12	3. sal, dørrnr. 1	80
14	Kvintus Allé 12	3. sal, dørrnr. 2	65
15	Kvintus Allé 12	3. sal, dørrnr. 3	67
16	Kvintus Allé 12	3. sal, dørrnr. 4	100
17	Kvintus Allé 12	4. sal, dørrnr. 1	82
18	Kvintus Allé 12	4. sal, dørrnr. 2	67
19	Kvintus Allé 12	4. sal, dørrnr. 3	100
20	Kvintus Allé 12	5. sal	99
21	Kvintus Allé 14	stuen, dørrnr. 1	81
22	Kvintus Allé 14	stuen, dørrnr. 2	65

Nr.	Beliggenhed		Fordelingstal
23	Kvintus Allé 14	stuen, dørrnr. 3	100
24	Kvintus Allé 14	stuen, dørrnr. 4	80
25	Kvintus Allé 14	1. sal, dørrnr. 1	100
26	Kvintus Allé 14	1. sal, dørrnr. 2	80
27	Kvintus Allé 14	1. sal, dørrnr. 3	81
28	Kvintus Allé 14	1. sal, dørrnr. 4	65
29	Kvintus Allé 14	2. sal, dørrnr. 1	100
30	Kvintus Allé 14	2. sal, dørrnr. 2	80
31	Kvintus Allé 14	2. sal, dørrnr. 3	81
32	Kvintus Allé 14	2. sal, dørrnr. 4	65
33	Kvintus Allé 14	3. sal, dørrnr. 1	100
34	Kvintus Allé 14	3. sal, dørrnr. 2	80
35	Kvintus Allé 14	3. sal, dørrnr. 3	83
36	Kvintus Allé 14	4. sal	109

4. Hæftelse

- 4.1 For foreningens forpligtelser hæfter foreningen primært med sin formue. Subsidiært hæfter medlemmerne principalt forholdsmæssigt efter fordelingstal, subsidiært personligt solidarisk.

5. Fællesudgifter og andre bidrag

- 5.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget for Foreningens fællesudgifter. Beløbet fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære ydelser.
- 5.2 Ethvert medlem indbetaler på ovennævnte grundlag et a conto beløb, som er fastsat på den årlige ordinære generalforsamling, og som betales månedsvis forud den første hverdag i hver måned. Ved betaling efter den 10. i en given måned forfalder automatisk et gebyr på kr. 200,- sammen med opkrævningen for den efterfølgende måned, og ydelsen forrentes fra forfaldsdagen og indtil betaling med en årlig rente

svarende til diskontoen + 7%. Er ydelsen ikke indbetalt senest 14 dage efter sidste rettidige indbetalingsdato, kan bestyrelsen eller administrator tilsende skyldneren en skriftlig henstilling om, at berigtige gælden senest 10 dage efter henstillingen. Efterkommes denne henstilling ikke, kan skyldneren overgives til inkasso samt tvangsinddrivelse, evt. ved tvangsauktion over medlemmets ejerlejlighed. Alle dermed følgende omkostninger dækkes af ejeren.

- 5.3 Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges den årlige ordinære generalforsamling. Det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til medlemmerne.
- 5.4 Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den ydelse, som påhviler medlemmerne i henhold til nærværende bestemmelse, er alle udgifter anført i nærværende vedtægter vedrørende fællesskabet — også enhver fremtidig udgift — herunder til lige betaling af lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, varme og vand, jfr. pkt. 7, udgift til elforbrug vedrørende alle fællesarealer, løn til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, administration, revision, regnskabsafklæggelse mv.

6. Gebyrer

- 6.1 Oplysninger, som ejerforeningens bestyrelse i forbindelse med køb/salg anmodes om at afgive til advokat, ejendomsmægler, køber, sælger m.fl., honoreres med et ekspeditionsgebyr til Foreningen på kr. 1.500,00. Beløbets størrelse kan til enhver tid ændres af bestyrelsen.
- 6.2 Bestyrelsen opkræver et gebyr på kr. 500,00 for at notere ejerskifte eller for at notere ændret adresse for en ejer. Gebyret forfalder for så vidt angår nye ejere i forbindelse med den første opkrævning af fællesudgifter hos den nye ejer og for så vidt angår bestående ejere samtidig med anmodning om notering af adresseændring.

7. Varme, vand og el

- 7.1 Ejendommen forsynes pt. med fjernvarme, og der er opsat varmemålere i de enkelte lejligheder.

- 7.2 Der er tillige opsat vandmålere i de enkelte lejligheder.
- 7.3 Alle udgifter til varme og vand indgår i og opkræves sammen med de øvrige fællesudgifter. Eventuelle reguleringer foregår sammen med reguleringer af øvrige fællesudgifter.
- 7.4 Den enkelte lejlighedsejers elforbrug afregnes direkte med forsyningsværket.

8. Generalforsamling

- 8.1 Generalforsamlingen er Foreningens øverste myndighed.
- 8.2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jfr. pkt. 17 og pkt. 18.
- 8.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.
- 8.4 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to tredjedele flertal efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne er repræsenteret (kvalificeret flertal). Vedtages forslaget med to tredjedele flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.
- 8.5 Forslag til ændring af fordelingstal samt Foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.
- 8.6 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

- 8.7 De af generalforsamlingen truffede beslutninger samt beslutninger, der i henhold til gældende lovgivning eller nærværende vedtægter måtte blive vedtaget af bestyrelsen, er gældende for medlemmerne, indtil de lovligt måtte blive ændret eller omgjort, og eventuel indbringelse af de truffede beslutninger domstolene har ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil endelig retsafgørelse foreligger, pligtig til at opfylde de dem i henhold til beslutningerne pålagte pligter, der være sig af økonomisk eller anden art, ligesom Foreningen, uanset sagsanlæg eller senere appel, skal være berettiget til at foretage retsskridt til forpligtelsernes opfyldelse.

9 Ordinær generalforsamling

- 9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for generalforsamlingen skal som minimum indeholde følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 3) Bestyrelsens forslag til kommende års driftsbudget til godkendelse, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
- 4) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
- 5) Forslag fra medlemmer.
- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- 7) Valg af suppleant.
- 8) Valg af revisor og evt. administrator.
- 9) Eventuelt.

- 9.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel.

- 9.3 Indkaldelse til generalforsamling kan — ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne — ske ved, at bestyrelsen opsætter et opslag på ejendommens hoveddøre. I tilfælde hvor ejere ikke bor i ejendommen og har meddelt dette til bestyrelsen samt anmodet om at modtage indkaldelse til generalforsamling og eventuelle andre meddelelser på en anden adresse end i ejendommen, skal bestyrelsen indkalde sådanne medlemmer ved brev eller e-mail til den af det pågældende medlem angivne adresse.

- 9.4 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.5 Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen
- 9.6 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

10 Ekstraordinær generalforsamling

- 10.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/3 af ejerlejlighedsforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 10.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel

11 Adgang, stemmeret og fuldmagt

- 11.1 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens revisor og eventuelle administrator eller repræsentant(er) for denne.
- 11.2 Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.
- 11.3 Restancer med fællesudgifter eller med andre bidrag, som Foreningen har pålagt medlemmerne, medfører, at det pågældende medlems stemmeret er suspenderet.

12. Bestyrelsen

- 12.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og en suppleant. Kun Foreningens medlemmer er valgbare.

- 12.2 Bestyrelsesmedlemmer og suppleant vælges for 1 år ad gangen, således at alle medlemmer er på valg ved hver generalforsamling. Genvalg kan accepteres.
- 12.3 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand på første bestyrelsesmøde senest 14 dage efter generalforsamlingen.
- 12.4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i en valgperiode indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling.
- 12.5 Bestyrelsen har ledelsen af Foreningens anliggender
- 12.6 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt evt. andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede.
- 12.7 Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når et flertal af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 12.8 I en af bestyrelsen autoriseret protokol, optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet
- 12.9 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem.

13. Administration

- 13.1 Foreningens bestyrelse administrerer Foreningen, dog således at bestyrelsen er bemyndiget til at engagere en professionel og ansvarsforsikret ejendomsadministrator til at varetage Foreningens drift. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af Foreningens medlemmer efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en professionel administrator. Administrator må ikke være medlem af Foreningen.
- 13.2 Bestyrelsen eller en af bestyrelsen bemyndiget administrator afholder og fordeler efter fordelingstal alle fællesudgifter på vegne af Foreningen.

- 13.3 Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

14. Årsregnskab og revision

- 14.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret – dog løber Foreningens første regnskabsår fra stiftelsen til 31. december 2007. Regnskabet underskrives af bestyrelsen og påtegnes af den af generalforsamlingen valgte revisor.
- 14.2 Foreningens regnskab udarbejdes af bestyrelsen eller administrator og skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 14.3 Foreningens regnskab skal revideres af en ekstern generalforsamlingsvalgt revisor.

15. Fælles vedligeholdelse, herunder fornyelser af eksisterende anlæg

- 15.1 Foreningens vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør udenfor den enkelte ejerlejligheds grænser.
- 15.2 Specielt kan nævnes, at pligten omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, mure og etageadskillelse, mure imod fællesrum, tage, kælder- og pulterrum, trapper, elevatorer, skraldesugsanlæg, etageadskillelser, udvendig maling af entredøre, lodrette varmerør og -anlæg (men ikke vandrette rør og radiatorer i de enkelte lejligheder), ligesom faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger også indenfor lejlighederne omfattes af den fælles pligt til vedligeholdelse m.v.
- 15.3 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom, bortset fra maling indenfor lejlighedens grænser, eller lade opsætte skilte, reklamer eller udvendige antenner, paraboler m.v. uden bestyrelsens samtykke.
- 15.4 Enhver vedligeholdelse i en lejlighed som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ejeren (eller brugeren) af lejligheden ikke bærer ansvaret, afholdes af Foreningen, som derefter eventuelt kan søge ansvaret dækket hos andre.
- 15.5 Såfremt en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav

ikke, kan bestyrelsen på Foreningens vegne sætte lejligheden i stand for medlemmets regning, og om fornødent søge fyldestgørelse gennem Foreningens panteret.

16. Fælles istandsættelse, modernisering m.v.

16.1 Enhver lejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig *mindre* anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse.

16.2 Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af *større* anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen eller som er pligtige i henhold til lovgivningen. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, med mindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere lejlighedsejere. Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen anviste håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger.

17. Bestyrelsens kompetence ved fælles vedligeholdelse og istandsættelse

17.1 Bestyrelsen er — indenfor rammerne af punkt 15 og punkt 16 — pligtig at varetage afholdelsen af udgifterne til ejendommens — efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede — vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes i forhold til de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

17.2 Bestyrelsens skøn med hensyn til vedligeholdelse af ejendommen er endelig, men kan indbringes for retten, såfremt medlemmer, der repræsenterer minimum 30% efter fordelingstal på en ordinær generalforsamling, stiller krav herom.

18. Individuel vedligeholdelsespligt

18.1 Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alt indenfor den enkelte lejlighed, jfr dog punkt 15 og nærværende bestemmelse, og påhviler hver enkelt lejlighedsejer.

- 18.2 Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, vægge imellem 2 ejerlejligheder eller skillerum, puds, interne elektriske installationer, vandhaner og interne rør m.v.
- 18.3 Udvendig vedligeholdelse af vinduer inklusiv kitning, maling og udskiftning af ruder er ligeledes omfattet af den individuelle vedligeholdelsespligt. Udskiftning og udvendig maling skal forinden påbegyndelse forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan kun godkende forslag, der tilgodeser, at ejendommen fremstår regelmæssig og harmonisk.

19. Ret til individuel istandsættelse, modernisering m.v.

- 19.1 Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan gennemføres uden samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at sådanne rørgennemføringer mv. så vidt muligt skal foretages efter aftale med de berørte lejlighedsejere samt under forudsætning af, at der sker fuldstændig reetablering af eventuelle skader i de berørte lejligheder.
- 19.2 Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille bestyrelsen en kopi af bygningstilladelse og af bygningsattest samt en tegning.

20. Medlemmernes rådighedsret og udlejningsret

- 20.1 Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld måde.
- 20.2 Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Specielt kan bemærkes, at husdyr i lejligheden er tilladt, dog kan bestyrelsen forlange husdyr fjernet som er til gene for de øvrige beboere.
- 20.3 Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin lejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgingsgrundlag.

- 20.4 Udlejning af et medlems lejlighed kan kun ske med en skriftlig lejekontrakt som grundlag, og med bestyrelsens forudgående samtykke af lejekontrakten.
- 20.5 Uden Foreningens samtykke må erhvervsmæssig benyttelse ikke finde sted, bortset fra, at det skal være beboere tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelierer, tegnestuer og lignende, når dette efter bestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at det medfører ulemper for de omboende.
- 20.6 Udlejning af værelser må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelsesejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.
- 20.7 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har Foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.
- 20.8 Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i nærværende bestemmelse omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen til godkendelse i hvert enkelt tilfælde, jfr. punkt 20.4.

21. Misligholdelse

- 21.1 Misligholder et medlem sine forpligtelser over for Foreningen eller over for fællesskabet ved at komme i restance med ham påhvilende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger vedkommende, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen efter given påmindelse i gentagelsestilfælde forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Det misligholdende medlem er da berettiget til at sælge lejligheden.
- 21.2 Spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed forelægges domstolene, der endeligt afgør spørgsmålet om rimelighed og berettigelse.

22. Sikkerhedsstillelse

- 22.1 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for Foreningen for alle tilgodehavender, som Foreningen måtte have vedrørende den pågældende lejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.
- 22.2 Ovenstående bestemmelse begæres herved tinglyst pantstiftende for kr. 41.000,00 på hver af ejerlejlighederne 1-36 af ejendommen matr. nr. 1757, Sundbyøster, København, beliggende Kvintus Alle 12-14, 2300 København S, som er under opdeling i ejerlejligheder. Tinglysning skal ske i hver ejerlejligheds blad i tingbogen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som Foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som Foreningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.
- 22.3 I de tilfælde hvor Foreningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af Foreningens regnskab og et af Foreningens vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 22.4 For Foreningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme 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.
- 22.5 En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.
- 22.6 Nærværende panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende pantstiftende vedtægter.
- 22.7 Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for Foreningen.

23. Værneting og procespart

- 23.1 Enhver tvist mellem Foreningen og et medlem omkring forståelsen af disse vedtægter, dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse, eller omkring andre forhold mellem Foreningen og et medlem, samt inkassokrav mv. som følge af manglende betaling af pligtige pengebeløb, skal – hvis mindelig ordning ikke kan opnås – afgøres af de almindelige domstole med Københavns Byret som værneting.
- 23.2 Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart i alle foreningens anliggender.

24. Tinglysning

- 24.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder 1-36 under matr. nr. 1757, Sundbyøster, København, beliggende Kvintus Alle 12-14, 2300 København S, som gensidigt berettigende og bebyrdende deklaration forud for al pantegæld.
- 24.2 Påtaleberettiget er Foreningen ved dens bestyrelse og enhver lejlighedsejer.
- 24.3 Med hensyn til de ejendommen og de enkelte ejerlejligheder påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens og de enkelte ejerlejligheders blade i tingbogen.

25. Vedtagelse

- 25.1 Nærværende vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling den 6. november 2006.

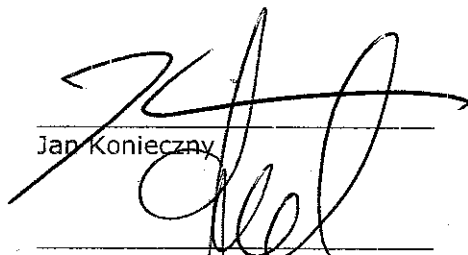
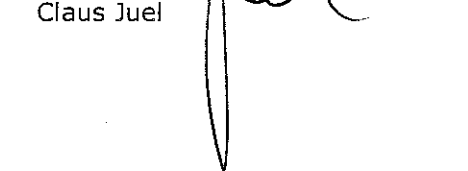
Som dirigent:


Advokat Søren Støth Nielsen

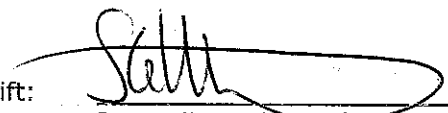

Som stiftere af Ejerforeningen

Underskriver som ejer af matr. nr. 1757, Sundbyøster, København, beliggende Kvintus Alle 12-14, 2300 København S:

Før Backersvej ApS


Jan Konieczny

Claus Juel

Til vitterlighed om dateringens rigtighed, underskriftens ægthed samt underskrivernes/underskrivernes myndighed **for så vidt angår de underskrivende bestyrelsesmedlemmer** (påføres af to myndige personer, der ikke må være nærtstående familiemedlemmer, med tydelig angivelse af navn, stilling og bopæl samt underskrift):

Underskrift: 	Underskrift: _____
Personlig underskrift	Personlig underskrift
Navn: _____	Navn: _____
Underskrift gentaget med blokbogstaver SØREN SLOTH NIELSEN	Underskrift gentaget med blokbogstaver _____
Advokat	
Stilling: _____	Stilling: _____
Bopæl: _____	Bopæl: _____
 ADVOKATFIRMA Østergade 16 · 1100 København K Tel.: +45 70 20 18 10 · Fax: +45 70 20 18 07	

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i København

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 17

Akt.nr. :
A 612 III

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1757, Sundbyøster, København

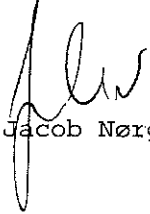
Ejendomsejer: Backersvej ApS

Lyst første gang den: 13.11.2006 under nr. 176582

Senest ændret den : 13.11.2006 under nr. 176582

Lyst på matr.nr. 1757 med frist indtil 01.10.2007 til opdeling i
ejerlejlighederne 1-36

Retten i København den 21.11.2006



Jacob Nørgaard

*** * ***

Side: 3

* * *

* * ***

* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt nr.:
A 612 III

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1757, Sundbyøster, København

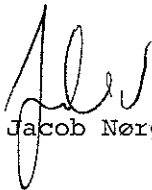
Ejendomsejer: Backersvej ApS

Lyst første gang den: 13.11.2006 under nr. 176583

Senest ændret den : 13.11.2006 under nr. 176583

Lyst på matr.nr. 1757 med frist indtil 01.10.2007 til endelig
opdeling i ejerlejlighederne 1-36.

Retten i København den 21.11.2006



Jacob Nørgaard

Med anmodning om endelig lysning
på de enkelte ejerlejligheder 1-36 efter
opdeling.

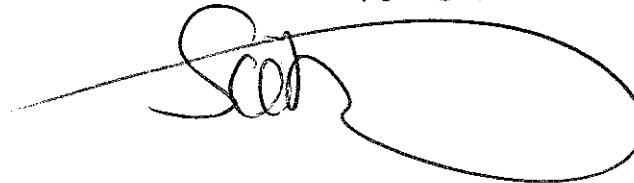
SØREN SLOTT NIELSEN

a4

ADVOKATFIRMA

Østergade 16 · 1100 København K
Tlf: +45 70 20 18 10 · Fax: +45 70 20 18 07

Kbh 23. november 06



*** * ***

Side: 19

* * *

* * ***

* * * Retten i København

Akt nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

A 612 III

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende Dkk 41.000

Vedrørende matr.nr. 1757, Sundbyøster, København

Ejendomsejer: Backersvej ApS

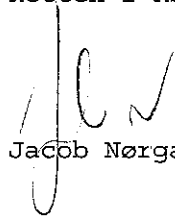
Lyst første gang den: 13.11.2006 under nr. 176583

Senest ændret den : 27.11.2006 under nr. 182369

Vedtægter og vedtægter lyst pantstiftende nu endeligt indført.

Lyst med retsvirkning fra 24.11.2006.

Retten i København den 02.12.2006



Jacob Nørgaard