

Ejerlav: Christianshavns Kvarter

Matr.nr. 485, 488, 489 og 491

Ejerlejlighederne henholdsvis nr. 1-35, 1-12, 1-12 og 1-11.

Beliggende Brobergsgade 6, 8, 12, 14, 16 og Burmeistersgade 1 B.

## **Vedtægter for Ejerforeningen Hjerter Dame**

### **Navn**

#### § 1

1. Foreningens navn er: Ejerforeningen Hjerter Dame.

### **Hjemsted og Værneting**

#### § 2

1. Foreningens hjemsted er København.
2. Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand i forening med et af bestyrelsens øvrige medlemmer er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggende.

### **Foreningens formål**

#### § 3

1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af lejligheder i ejendommene:

Matr.nr. 485 Christianshavn	Burmeistersgade 1 B
	Brobergsgade 14-16
Matr.nr. 488 Christianshavn	Brobergsgade 6
Matr.nr. 489 Christianshavn	Brobergsgade 8
Matr.nr. 491 Christianshavn	Brobergsgade 12

2. Foreningen har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til ejerskabet af lejlighederne, herunder fællesrum, fællesarealer og fælles indretninger.
3. Ejere af de i stk. 1 anførte ejerlejligheder har pligt til at være medlem af foreningen samt pligt til at udrede lejlighedens andel af fællesudgifterne. Udgifterne fordeles mellem ejerne i

forhold til lejlighedernes arealer, således som disse er opmålt af stadskonduktørens Direktorat i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

4. 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. En ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst som adkomst, eventuelt med retsanmærkninger.
5. Nye medlemmer hæfter personligt for den gæld til ejerforeningen, der kan henføres til medlemmets ejerlejlighed, uanset tidspunktet for gældens stiftelse eller forfald.
6. Nye medlemmer har pligt til straks ved overdragelsen af en ejerlejlighed skriftligt at rette henvendelse til ejerforeningens administrator.
7. Køber af en lejlighed er pligtig til at betale indflytningsgebyr til ejerforeningen. Indflytningsgebyret skal medvirke til at dække ejerforeningens omkostninger ved løbende udbedring af slitage og skader på fællesarealer i.f.m. ind- og udflytninger.

I indflytningsgebyr opkræves kr. 2000,00 - skriver kroner totusinde. Beløbet reguleres på opkrævningstidspunktet i.h.t. Nettoprisindekset (basis: januar, år 2020 = 100,0)

### **Generalforsamlingen**

#### § 4

1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.
2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
3. Stemmeberettigede er kun de lejlighedsejere, der har tinglyst adkomst på en ejerlejlighed. Et medlem er berettiget til at afgive skriftlig fuldmagt til at møde på generalforsamlingen enten til sin ægtefælle/sin myndige søn eller datter/sit myndige barnebarn, et andet medlem eller en advokat.
4. Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt det på en generalforsamling konstateres, at mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer har stemt for et sådant forslag, men at de fremmødte ikke udgør mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede medlemmer, skal der inden 30 dage afholdes ny generalforsamling, og på denne kan samme forslag vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 5

1. Den årlige generalforsamling afholdes så vidt muligt inden udgangen af april måned. Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:
  1. Valg af dirigent og referent.
  2. Aflæggelse af årsberetning for det foregående kalenderår.
  3. Forelæggelse til årsregnskabet for det foregående kalenderår til generalforsamlingens godkendelse.
  4. Forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår til generalforsamlingens behandling.
  5. Behandling af indkomne forslag.
  6. Valg af formand.
  7. Valg af bestyrelse
  8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
  9. Valg af administrator.
  10. Valg af revisor.
  11. Eventuelt.
2. Generalforsamlingen skal indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages og højst 4 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
3. Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen. Indkomne forslag skal være bestyrelsen skriftligt i hænde senest 10 dage inden generalforsamlingens afholdelse og fremsendes til medlemmerne senest 5 dage inden generalforsamlingens afholdelse.
4. Administrator tager referat af generalforsamlingen. Referatet godkendes og underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og kopi heraf sendes snarest muligt til foreningens medlemmer.

## § 6

1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal skriftligt begærer det med angivelse af dagsorden, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

## **Bestyrelsen**

### § 7

1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er fremmødt. Beslutning træffes ved simpelt flertal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller eller myndige børn eller myndige børnebørn. Valgperioden er to år.
2. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt, generalforsamlingens beslutninger og den til enhver tid gældende lovgivning.
3. Afgår formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen en ny formand indtil næste generalforsamling.

### § 8

1. Bestyrelsens medlemmer inkl. formanden er på valg hvert andet år, suppleanterne hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og/eller i den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem de to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleant, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
2. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
3. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden så ofte anledning foreligger, og i alle tilfælde, hvis to medlemmer af bestyrelsen fremsætter begæring om det.
4. Referat af bestyrelsens forhandlinger optages som en kort beretning i en af bestyrelsen autoriseret protokol. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

### § 9

1. Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

2. Efter at der er truffet beslutning om valg af administrator på en generalforsamling, kan en ikke genvalgt administrator opsiges af bestyrelsen i henhold til den indgåede aftale.
3. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i de forhold, som er aftalt med bestyrelsen. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisors kontrol.

### **Tegningsret**

#### § 10

1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen.
2. Bestyrelsen giver administrator sædvanlig administrations-fuldmagt.

### **Administration**

#### § 11

1. Til forelæggelse på den ordinære generalforsamling udarbejder administrator i samarbejde med bestyrelsen hvert år en måned før generalforsamlingens afholdelse udkast til et driftsbudget for foreningen. Fællesbidrag opkræves månedsvis forud.

### **Kapitalforhold**

#### § 12

1. Foreningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
2. Det kan dog på en generalforsamling ved simpelt flertal vedtages, at der skal ske henlæggelse til bestemte formål, fx fornyelser og istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
3. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, således at den til enhver tid gældende indskydergaranti ikke overskrides. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

### **Sikkerhedsstillelse**

#### § 13

1. Til sikkerhed for de medlemmerne påhvilende forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, herunder varmebidrag og udgifter ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed ved første overdragelse efter nærværende vedtægters servitutstiftende tinglysning på den enkelte ejerlejlighed for kr. 20.000,00 – skriver kroner tyvetusinde – og i øvrigt som nedenfor anført.

Beløbet er fastsat på grundlag af Nettoprisindekset for april 1991 - 274,7 – (basis: januar 1975 = 100,0) og reguleres i takt med eventuelle stigninger i Nettoprisindekset. Det senest offentliggjorte indeks forud for en eventuel tvangsauktion anvendes ved beregningen.

Såfremt beregning af Nettoprisindekset ophører, foretages beregningen på grundlag af det prisindeks, der efter oplysning fra Danmarks Statistik nærmest svarer til Nettoprisindekset.

Panteretten, der er oprykkende, respekterer for fremtiden alene de lån der er indestående på tidspunktet for nærværende vedtægters pantstiftende lysning. Når nærværende vedtægter opnår 1. prioritet kan den/de til ejerforeningens håndpantatte ejerpantebreve/skadesløsbreve på ejernes begæring aflyses.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for ejerforeningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

2. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr i overensstemmelse med lejelovens regler. Det skyldige beløb forrentes herudover uden særskilt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid gældende procesrente.

### **Revision**

#### § 14

1. Foreningens årsregnskab revideres af den på generalforsamlingen valgte statsautoriserede revisor.
2. Revisor vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Revisor skal blandt andet påse, at administrator holder foreningens midler adskilt fra andre midler og skal under sit arbejde have adgang til alle ønskede bilag m.v.
3. Genvælges revisor ikke, opsiges revisor af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned. Opsigelse fra revisors side sker så vidt muligt med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
4. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

## **Årsregnskab**

### § 15

1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Det fremlagte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

## **Vedligeholdelse**

### § 16

1. Vedligeholdelse opdeles i 1) fælles vedligeholdelse og 2) individuel vedligeholdelsespligt jf. § 17 og 18. Er der tvivl om hvorvidt vedligehold vedrører den individuelle vedligeholdelse eller fælles vedligeholdelse skal bestyrelsen konsulteres inden eventuelt vedligeholdelsesarbejde påbegyndes.
2. For den fælles vedligeholdelse gælder at enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen i henhold til § 3. Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal.
3. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at give de af administrator eller bestyrelsen anviste håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygninger, når der er givet et rimeligt varsel.
4. Foreningen anvender faste håndværkere til fælles vedligeholdelse, da disse kender ejendommens installationer og har adgang til ejendommen. Ejerlejlighedsejere opfordres til at anvende de samme håndværkere i forbindelse med individuelt vedligehold. Ved VVS arbejde der inkluderer lukning af fælles vand- og/eller varmforsyning, skal foreningens VVS installatør anvendes til lukning og åbning af vand- og/eller varme.

## **Fælles vedligeholdelse**

### § 17

1. Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle fællesrum med bygningstilbehør, bygningsdele og arealer udenfor den enkelte ejerlejligheds grænser.

Desuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt trapper, kælder, pulterrum i kælder, bagtrapperum, vaskerum, varmeanlæg, etageadskillelse samt udvendig maling af entredøre, fællesdøre og vinduer. Fælles vand- og varmerør, fælles faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger - også indenfor lejlighederne - omfattes tillige af den fælles vedligeholdelsespligt. Desuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt karnapper og træværk ved karnapper.

2. Den fælles vedligeholdelse omfatter også foreningens fælles vaskerianlæg. Der er fri anvendelse af fællesvaskeriet for ejendommens beboere. Det er ikke tilladt at lade personer der ikke er beboere i ejendommen benytte fællesvaskeriet. Brug af vaskeriet må alene ske i henhold til et af bestyrelsen udarbejdet reglement.
3. Den fælles vedligeholdelse omfatter også foreningens anlæg til fælles internetforbindelse, med undtagelse af installationer i lejlighederne. Betaling for internetadgang afregnes med samme beløb for hver lejlighed og fastsættes med udgangspunkt i fordeling af abonnementsomkostning. Deltagelse er obligatorisk. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage løbende forhandlinger med udbydere og foretage skift af udbyder. Forhøjelse af beløb per lejlighed kan alene vedtages af en generalforsamling.
4. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles ejendom. Udover evt. offentlige myndigheders godkendelse kræves tillige bestyrelsens skriftlige samtykke, såfremt man udenfor lejligheden ønsker at lade opsætte skilte, reklamer eller antenner m.v.

Enhver butiksudsmykning og skiltning på facade og vinduespartier i forbindelse med erhverv skal holdes i den nuværende "klassiske stil", passende til ejendommens farver og arkitektur og i henhold til de til enhver tid gældende retningslinjer fra Københavns Kommune.

5. Udhængsskilte med belysning tilhører ejerforeningen og vedligeholdes og fornyes af ejerforeningen. Indehaver af erhvervslokaler har for egen regning ret til at få foretaget ændring af tekst på udhængsskiltene. Ejerforeningen foretager sådanne ændringer.

### **Individuel vedligeholdelsespligt**

#### § 18

1. Individuel vedligeholdelsespligt omfatter alt inden for den enkelte lejlighed, jfr. dog § 16 og nærværende §.

Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk i vægge imellem 2 ejerlejligheder eller skillerum, puds, interne elektriske installationer, vandhaner og interne rør og afløb, radiatorer, radiatorventiler, låse m.v.

2. Den individuelle vedligeholdelsespligt omfatter også udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af vinduer, vinduesrammer, altandøre, franske døre og gelændere ved franske døre til de enkelte lejligheder.

Ved vedligehold og udskiftning af vinduer og altandøre, skal originale proportioner, feltinddelinger, profiler, sprosser m.v. bevares. Husordenens regler for vinduers og altandøres materialer, farver m.v. skal overholdes.



3. Vedligehold vedrørende altaner påhviler den enkelte ejer, og omfatter alt der vedrører altanen, herunder gelænder, bund, døre, ophæng etc. Eventuelle skader på murværk som følge af altan er også omfattet af den individuelle vedligeholdelse.
4. Den til enhver tid værende ejer af en altan er forpligtet til at afholde samtlige vedligeholdelsesudgifter, der kan henføres til lejlighedens altan, således at alle fremtidige udgifter i den henseende er ejerforeningen uvedkommende, herunder udgifter ved etableringen og eventuelle skader i den anledning.
5. Lejlighedsejerne er stedse forpligtet til at sørge for at altanerne er i god stand, og bestyrelsen kan pålægge ejerlejlighedsejere at vedligeholde altanerne, hvis den finder det påkrævet. Om nødvendigt kan bestyrelsen efter påkrav foranledige påkrævet vedligeholdelse udført af tredjemand for ejerlejlighedsejers regning.
6. Nye altaner skal i design og materialevalg udføres i nøje overensstemmelse med de allerede eksisterende altaners design og materialevalg, således at facadens og altanernes helhedsudtryk fremtræder så ensartet som muligt, og de nye altaner skal vedligeholdes i overensstemmelse med ejendommens husorden vedr. anvendelse af altaner.
7. Alle altaner er pålagt et teknisk eftersyn hvert 5. år på altanejernes bekostning. 5. års eftersyn arrangeres af ejerforeningen. Nyopførte altaner medtages i det næstkommende og i de efterfølgende 5. års eftersyn, efter afsluttet første års eftersyn.

Nyopførte altaner skal gennemgå et teknisk første års eftersyn inden 12 måneder efter opførelsen, på altanejers bekostning. Første års eftersyn foranstalles af altanejeren.

Eftersyn skal foretages af en af ejerforeningen udpeget sagkyndig person.

8. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, og dermed er til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.
9. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for ejerlejlighedsejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens panteret.
10. For at begrænse evt. skader på ejendommens etageadskillelser bemærkes det særligt, at den enkelte lejlighedsejer har pligt til over for bestyrelsen at dokumentere, at gulvet i lejlighedens baderum er tæt og i øvrigt opfylder vådrumsbestemmelserne iht. gældende bygningsreglement.
11. Den individuelle vedligeholdspligt omfatter også den i lejligheden placerede installation til ejerforeningens fælles internetadgang.

### **Bestyrelsens kompetence vedr. fælles istandsættelse og vedligeholdelse**

1. Bestyrelsen er indenfor rammerne af § 16 og § 17 pligtig til at varetage afholdelsen af udgifterne til ejendommens – efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede – vedligeholdelse.

### **Ret til individuel istandsættelse m.v.**

#### § 20

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge, i det omfang dette ikke er til gene for medejerne og ikke berører ejendommens fælles bygningsdele. Bestyrelsen skal skriftligt orienteres. På en generalforsamling kan det bestemmes, at en lejlighedsejer er forpligtet til at finde sig i rørgennemføringer m.v.

Lejlighedsejeren er forpligtet til at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og inden arbejdet igangsættes at sende administrator en kopi af byggetilladelse eller anmeldelse, og efter udført arbejde, en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning.

### **Kælder- og bagtrapperum**

#### § 21

1. Ejer af en lejlighed har ret til et kælderrum. Der er ét kælderrum per lejlighed. Ingen ejer har ret til mere end ét kælderrum. Tildelt kælderrum overtages af ny ejer ved ejerskifte. Ikke alle lejligheder har adgang til kælderrum under egen opgang. Ejere med vandmålere placeret i deres kælderrum har pligt til at forestå aflæsning. Ejere har ret til at bytte kælderrum og skal orientere bestyrelsen og administrator herom.
2. Hver ejer har pligt til at tømme kælderrum for indbo ved oversvømmelse eller anden akut opstået skade, såfremt dette kan foretages forsvarligt. Ikke fjernet indbo ved oversvømmelse, vandskade eller lign. kan efter et rimeligt varsel bortskaffes for ejerens egen regning og risiko. Ejerforeningen har ikke pligt til at opbevare privat indbo i forbindelse med rydning af kælderrum i tilfælde af renoveringsarbejder, skadeservice eller anden årsag, der kræver kælderrum ryddet.
3. Ansvar for efterladt indbo ved fraflytning og/eller ejerskifte tilfalder den til enhver tid værende ejer af lejligheden. Der må ikke opbevares private effekter på fællesarealer uden for kælderrummet.
4. Det er ikke tilladt at foretage private elektriske eller vandbærende installationer i kælderrum. Ej heller er det tilladt at installere hårde hvidevarer i kælderrum. Kælderrum må alene anvendes til opbevaring af indbo. Opbevaring af fødevarer og andet fordærveligt materiale er ikke tilladt.

5. Cirka halvdelen af ejerne har adgang til anvendelse af nedlagte toiletrum i bagtrappetårne som pulterrum. Adgang til pulterrum i bagtrappetårne overdrages ved ejerskifte. En lejlighedsejer kan ikke råde over mere end ét pulterrum. Ved frigørelse af pulterrum, f.eks. ved afståelse eller lejlighedssammenlægning, skal det ledige pulterrum tilbydes de ejere i samme opgang, som ikke allerede har et pulterrum. Hvis flere ejere ønsker et pulterrum, skal ledige pulterrum fordeles efter anciennitet i forhold til den periode de enkelte ejere har været medlem af ejerforeningen.
6. Pulterrum i bagtrappetårne er fællesareal og kan, helt eller delvist, af generalforsamlingen besluttes anvendt til fællestjenstlige formål. Opsigelse af ret til anvendelse af pulterrum på bagtrappe kan alene ske med 6 måneders varsel.
7. Gamle faldstammer fra tidligere toiletinstallationer er frakoblede og må ikke tages i anvendelse.
8. Det er ikke tilladt at lave private elektriske installationer i pulterrum på bagtrapper.
9. Lejlighedsejere har pligt til at forsyne dør til kælderrum og pulterrum på bagtrappe med information om tilhørsforhold.
10. Opbevaring i kælderrum og pulterrum på bagtrapper sker på lejlighedsejers eget ansvar.
11. Det er tilladt at foretage private elektriske installationer i pulterrum på bagtrapperne, forudsat at det enkelte pulterrum er placeret ved nærmeste under- eller overliggende repos, eller i samme plan.

Kabel må alene føres ud fra lejlighed i højde med fodpanel, føres langs overkant af fodpanel og ind i pulterrum i højde med fodpanel. Kabelføring må ikke krydse døråbninger. For lejligheder der ligger med adresse til venstre, må kabel føres via overliggende pulterrum. For stuelejligheder må kabel føres via kælder. Der må ikke etableres kabelsamlinger i opgangene eller i kældre.

Installationer må kun udføres af autoriseret elektriker og skal være lovlige. De enkelte ejere med elektriske installationer i deres pulterrum har pligt til at vedligeholde og forny disse samt til at fjerne dem midlertidigt, såfremt de er til hinder for ejerforeningens vedligeholdelsesarbejder. I tilfælde af, at brugsretten til pulterrummet ophører, skal ejer fjerne samtlige installationer og foretage reetablering af fællesejendommen.

## Udlejning

### § 22

1. Udlejning af en ejerlejlighed skal meddeles skriftligt til bestyrelsen og administrator. Ejer har pligt til at oplyse bestyrelsen og administrator om kontaktinformation til sin lejer, herunder telefonnummer og e-mailadresse.

2. Det er en forudsætning, at ejeren skriftligt har gjort lejerens opmærksom på, at ejerforeningens vedtægter og husorden skal overholdes, og at bestyrelsen har modtaget kopi af ejerens brev herom til lejerens.
3. Når en ejerlejlighed er udlejet, og lejer misligholder sine forpligtelser i henhold til husorden, vedtægt eller lejeloven, har ejerforeningen samme beføjelser over for lejerens, som medlemmet har over for lejerens i henhold til lejeloven. Ejerforeningen kan optræde som procespart overfor lejerens, eventuelt sideløbende med medlemmet. I lejekontrakten skal medlemmet gøre lejer opmærksom på denne bestemmelse. Dette er dog ikke en betingelse for ejerforeningens rettighed til at optræde som procespart.
4. Ejer af en lejlighed er pligtig til at betale indflytningsgebyr til ejerforeningen ved tilflytning af lejer, svarende til det indflytningsgebyr der betales i.f.m. ejerskifte.

### **Deltagelse i fælles gårdage**

#### § 23

1. Enhver ejer er forpligtet til at deltage i to årlige fælles-arbejdsdage. Der afholdes en arbejdsdag i foråret, og en i efteråret. Fælles dagene varsles skriftligt minimum 6 uger i forvejen.
2. Ved manglende deltagelse opkræves et af generalforsamlingen fastsat beløb pr. arbejdsdag.

### **Husorden**

#### § 24

1. Bestyrelsen skal udarbejde en husorden for at sikre ordnede forhold i ejendommen. Medlemmet, og de personer der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget gælder den af Boligministeriet godkendte lejekontraktformular vedr. ordensreglement.
2. Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, eller hvis et medlem undlader at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, eller hvis et medlem gentagne gange krænker husordenen herunder udviser hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand. Forfaldne ydelser til ejerforeningen, der trods gentagne påkrav ikke bliver betalt, vil blive overgivet til retslig inkasso.

3. Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.
4. Indehavere af erhvervslejemål er forpligtet til at renligeholde arealer (herunder fortov) uden for erhvervslejlighederne og til at betale særskilt for afhentning af affald/dagrenovation.

### **Digital kommunikation**

#### § 24b

1. Ved ”skriftlig/sendes/omdeles” forstås i denne vedtægt såvel fysisk som digital kommunikation. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger m.v. digitalt. Dette kan enten ske via e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling, såfremt generalforsamlingen har vedtaget at anvende en sådan.
2. Alle medlemmer er pligtige til at oplyse e-mailadresse til bestyrelsen og til administrator. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og ejendomsadministrator om ændringer i oplysningerne.
3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse, anses for at være nået frem til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling skal anses for at være nået frem. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes e-mail til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.
4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter kan bestyrelsen, udover ved digital kommunikation, bekendtgøre ved opslag, så eventuelle medlemmer uden e-mailadresse kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller hos ejendomsadministrator.
5. Bestyrelsen kan dispensere fra stk. 2-4, hvis medlemmet grundet alder, helbred eller lignende årsager er forhindret i at anvende digital kommunikation.
6. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post. Dog kan alene bestyrelsen eller en generalforsamling give tilladelse til at anvende foreningens midler til brug for papir og porto. Ejendomsadministrator er berettiget til at bruge papir og porto til almindelig post i forbindelse med ejendomshandler, rykkerbreve, inkasso og lign. De to sidstnævnte skal ske på skyldners bekostning.

### **Tinglysning**

§ 25

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen.

Nærværende vedtægter respekterer de på nuværende tidspunkt tinglyste pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser. Undtaget herfor er den pantstiftende bestemmelse i § 13, stk. 1. tinglyst den 19. november 1992, som udelukkende respekterer pantehæftelser, byrder, servitutter og forpligtelser, tinglyst pr. den 19. november 1992 og som har oprykkende prioritets panteret

Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommene matr. Nr. 485, 488, 489 og 491 Christianshavns Kvarter, samtlige ejerlejligheder henholdsvis nr. 1-35, 1-12, 1-12 og 1-11.

Tidligere vedtægt, lyst den 24. september 2003 begæres kvitteret afløst, **med undtagelse af den pantstiftende bestemmelse i § 13, stk. 1.**, som ønskes bibeholdt.

Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Således vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 14. maj 2008.

Ændringer af § 12, stk. 3, § 16, stk. 5, udgår, § 17, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 3, § 18, stk. 4., § 18, stk. 5, 6, 7 og 8, nuværende stk. 5, 6, og 7 ændres til 9, 10 og 11, § 21, stk. 1, § 21, stk. 3, udgår, § 23, stk. 2, § 24 udgår, §§ 25 og 26 bliver til §§ 24 og 25, vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 14. maj 2008.

Ændring af § 7, stk. 1 samt § 8, stk. 4, udgår, vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 29. april 2009.

Ændring af § 17, stk. 2, 3 og 4, § 18, stk. 2 og 7, § 21, § 22, stk. 1, § 21, stk. 3 og 8 udgår, vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 14. oktober 2020.