

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN
MARK STEFFENAUER

Anmelder:

Advokatfirmaet
Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg
Tlf. 98129800
CVR.nr. 41016612

J. nr. 46-171645
THS/THS/KG

Matr.nr. 200 Nørrevold Kvarter, København

Ejerl.nr. 1 - 50

V E D T Æ G T E R

FOR

"EJERFORENINGEN AVENUE-HUSET, KØBENHAVN"

I. NAVN, HJEMSTED, FORMÅL OG MEDLEMMER

1 Navn

1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen –Avenue-huset, København".

2 Hjemsted

2.1 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

2.2 Foreningen ved dens bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender. Københavns Byret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne.

3 **Formål**

- 3.1 Foreningens formål er at administrere fællesanliggender for ejerlejlighederne 1 - 50 af matr.nr. 200 Nørrevold Kvarter, København, beliggende Nørre Farimagsgade 43 – 49, 1364 København K og varetage medlemmernes anliggender, rettigheder og forpligtelser. Det påhviler herunder foreningen at sørge for, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig, og at ejendommen er forsvarligt forsikret. Endvidere påhviler det foreningen at udøve alle de nødvendige funktioner, der påhviler foreningen og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i alle fællesanliggender, som vedrører ejendommen.

4 **Medlemmer**

- 4.1 Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.
- 4.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers adkomst anmeldes til tinglysning. Dette gælder uanset, om anmeldelsen er om endelig eller betinget adkomst. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 4.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers adkomst er endelig og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 4.4 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.
- 4.5 Ejendommen er opdelt i følgende ejerlejligheder:

Nr.:	Beliggenhed:	Lej.art:	Areal i m ² :	Fordelingstal:
1.	45, st.	Bolig	ca. 118,00	114/4742
2.	45, 1. sal, tv	Bolig	ca. 70,00	65/4742
3.	45, 1. sal, th	Bolig	ca. 92,00	88/4742

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

4.	45, 2. sal, tv.	Bolig	ca. 71,00	65/4742
5.	45, 2. sal, th	Bolig	ca. 97,00	88/47424742
6.	45, 3. saltv	Bolig	ca. 70,00	65/47424742
7.	45, 3. sal, th	Bolig	ca. 92,00	88/47424742
8.	45, 4. sal, tv	Bolig	ca. 68,00	65/47424742
9.	45, 4. sal, th	Bolig	ca. 91,00	88/4742
10.	45, 5. sal, tv	Bolig	ca. 74,00	71/4742
11.	45, 5. sal, th	Bolig	ca. 80,00	76/4742
12.	47, st., tv	Bolig	ca. 93,00	89/4742
13.	47, t., th	Bolig	ca. 69,00	65/4742
14.	47, 1. sal, tv	Bolig	ca. 92,00	88/4742
15.	47, 1. sal, th	Bolig	ca. 69,00	65/4742
16.	47, 2. sal, tv	Bolig	ca. 92,00	88/4742
17.	47, 2. sal, th	Bolig	ca. 69,00	65/4742
18.	47, 3. sal, tv	Bolig	ca. 92,00	88/4742
19.	47, 3. sal, th	Bolig	ca. 70,00	65/4742
20.	47, 4. sal, tv	Bolig	ca. 92,00	88/4742
21.	47, 4. sal, th	Bolig	ca. 68,00	65/4742
22.	47, 5. sal, tv	Bolig	ca. 77,00	74/4742
23.	47, 5. sal, th	Bolig	ca. 75,00	72/4742
24.	49, st., tv	Bolig	ca. 69,00	62/4742
25.	49, st., mf	Bolig	ca. 98,00	93/4742
26.	49, st., th	Bolig	ca. 118,00	115/4742
27.	49, 1. sal, tv	Bolig	ca. 95,00	92/4742
28.	49, 1. sal, mf	Bolig	ca. 94,00	91/4742
29.	49, 1. sal, th	Bolig	ca. 118,00	115/4742
30.	49, 2. sal, tv	Bolig	ca. 95,00	92/4742
31.	49, 2. sal, mf	Bolig	ca. 94,00	91/4742
32.	49, 2. sal, th	Bolig	ca. 118,00	115/4742
33.	49, 3. sal, tv	Bolig	ca. 96,00	92/4742
34.	49, 3. sal, mf	Bolig	ca. 95,00	91/4742
35.	49, 3. sal, th	Bolig	ca. 129,00	125/4742
36.	49, 4. sal, tv	Bolig	ca. 92,00	88/4742
37.	49, 4. sal, th	Bolig	ca. 96,00	91/4742
38.	43, st., tv	Bolig	ca. 91,00	85/4742
39.	43, st., th	Bolig	ca. 61,00	56/4742
40.	43, st., mf	Bolig	ca. 94,00	88/4742
41.	43, 1. sal, tv	Bolig	ca. 105,00	101/4742
42.	43, 1. sal, mf	Bolig	ca. 58,00	55/4742

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

43.	43, 1. sal, th	Bolig	ca. 84,00	80/4742
44.	43, 2. sal, tv	Bolig	ca. 106,00	101/4742
45.	43, 2. sal, mf	Bolig	ca. 60,00	55/4742
46.	43, 2. sal, th	Bolig	ca. 85,00	80/4742
47.	43, 3. sal, tv	Bolig	ca. 148,00	143/4742
48.	43, 3. sal, th	Bolig	ca. 123,00	116/4742
49.	47A, Kælder og st.	Erhverv	ca. 433,00	433/4742
50.	<u>47B, Kælder</u>	<u>Erhverv</u>	<u>ca. 211,00</u>	<u>211/4742</u>
	I alt		4947,00	4742/4742

- 4.6 Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget til at opdele sin ejerlejlighed i flere ejerlejligheder, og foreningens øvrige medlemmer er i fornødent omfang forpligtet til at medvirke til denne opdeling. Alle omkostninger ved opdeling af en ejerlejlighed i yderligere ejerlejligheder påhviler den pågældende ejer af ejerlejligheden. De opdelte ejerlejligheders samlede fordelingstal skal være lig med den oprindelige ejerlejligheds fordelingstal.
- 4.7 Ejeren af ejerlejlighed nr. 50 opnår tidsubegrænset uopsigelig brugsret til adgang via baggård, jf. **bilag 4.7**.
- 4.8 Ejerne af ejerlejlighed nr. 1 – 48 opnår hver for sig tidsubegrænset uopsigelig brugsret til anvendelse af de til de enkelte lejligheder hørende altaner og tagterrasser, jf. **bilag 4.8**.
- 4.9 Alle ejerlejligheder i ejerforeningen har brugsret til tagterrasse på bagbygning, fælles gård og fælles cykelparkering, jf. **bilag 4.9**.
- 4.10 Alle ejerlejlighedsejere accepterer, at der fra ejerlejlighed nr. 49 og 50 drives erhvervsvirksomhed og respekterer de gener, som virksomhed af denne karakter sædvanligvis kan medføre, herunder, men ikke begrænset til ekstern støjemission i forbindelse med almindelig trafik, butiksdrift, vareleveringer, kondensatorer, luftanlæg mv. Eventuelle aktiviteter i ejerlejlighederne, som kan påføre de øvrige ejerlejlighedsejere i ejendommen gener i form af støj, lugt o.l. ud over det, der under normale omstændigheder vil være forbundet med den forudsatte anvendelse af ejerlejlighederne, kan alene iværksættes efter forudgående godkendelse fra ejerforeningens bestyrelse.

- 4.11 Ejeren af ejerlejlighed nr. 49 og 50 skal tåle rørgennemføringer igennem ejerlejlighed nr. 49 og 50, herunder over nedhængt loft, til forsyning af varme, vand mv. til ejerne af ejerlejlighed nr. 1 – 48. Ejerne af ejerlejlighed nr. 1 – 48 skal have adgang til reparationer/service/udskiftning m.v. af disse installationer. Al vedligeholdelse og fornyelse af disse forsyningsrør varetages af ejerne af ejerlejlighed nr. 1 – 48. Reparationer/service/udskiftning m.v af disse installationer skal udføres og tilrettelægges under størst mulig hensyntagen til driften i ejerlejlighed nr. 49 og 50.
- 4.12 Ejerne af ejerlejlighed nr. 49 og 50 skal tåle, at ejeren af ejerlejlighed nr. 1 - 48 monterer 48 stk. postkasser et passende sted i bygningen, f.eks. ved adgangstrapper for boliger.
- 4.13 Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 - 48 skal tåle rørgennemføringer fra ventilation i ejerlejlighed nr. 49 og 50 på tagterrasser, langs husmuren fra stueplan til 5. sal og på taget af ejerlejlighed 1 – 48 inkl. lyddæmpere, taghætter mv. Ejeren af ejerlejlighed nr. 49 og 50 skal til enhver tid have adgang til reparationer/service/udskiftning mv. af disse installationer. Al vedligeholdelse og fornyelse af disse ventilationsrør mv. varetages af ejeren af ejerlejlighed nr. 49 og 50. Reparationer/service/udskiftning m.v af disse installationer skal udføres og tilrettelægges under størst mulig hensyntagen til beboerne i ejerlejlighed nr. 1 - 48.
- 4.14 Følgende ejerlejligheder har ikke installeret ventilation i ejerlejligheden og deltager dermed ikke i udgifter hertil: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 og 35.

II. FORENINGENS LEDELSE

5 Generalforsamlingen

- 5.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 5.2 Foreningens generalforsamlinger afholdes i Københavns Kommune.
- 5.3 Den ordinære generalforsamling afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 5.4 Varslet til den ordinære generalforsamling skal være mindst 2 uger. Indkaldelse skal foretages skriftligt, jf. pkt. 24.

5.5 Med indkaldelsen skal følge dagsordenen for generalforsamlingen, det reviderede regnskab for det forløbne år, forslag til budget for det kommende år samt eventuelle forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen.

5.6 Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen og bestyrelsen skal udsende forslag modtaget rettidigt til medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingen.

6 Dagsorden

6.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår, herunder med fastsættelse af bidrag
5. Udpegelse af bestyrelse og eventuelle suppleanter
6. Valg af revisor
7. Behandling af indkomne forslag
8. Eventuelt

7 Ekstraordinær generalforsamling

7.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning hertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af et af foreningens medlemmer.

7.2 Indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling skal indeholde dagsorden.

7.3 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med et varsel på mindst 8 dage.

8 Stemmeret

- 8.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpel stemmeflerhed af de stemmeberettigede efter fordelingstal, der er repræsenteret på generalforsamlingen, således at hver enhed i fordelingstallet giver en stemme.
- 8.2 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer samt disses rådgivere. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.
- 8.3 Medlemmer kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt.

9 Vedtægtsændringer og andre væsentlige forandringer

- 9.1 Beslutning om ændring af nærværende vedtægter træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de således repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget efter fordelingstal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter foranstående regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal. Beslutninger om ændring af vedtægternes pkt. 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.12 og 4.13 kræver dog, at alle medlemmerne af foreningen er repræsenteret på generalforsamlingen, og at alle medlemmerne efter fordelingstal stemmer for forslaget.

10 Bestyrelsen

- 10.1 Bestyrelsen består af 3 medlemmer, idet ejeren af ejerlejlighed nr. 49 og 50 er berettiget til at udpege et medlem og ejeren af ejerlejlighed nr. 1 - 48 er berettiget til at udpege 2 medlemmer.
- 10.2 Som medlem af bestyrelsen kan kun udpeges fysiske personer. Såvel personligt ejede firmaer som selskaber kan udpege personer med tætte relationer til medlemmets virksomhed til bestyrelsesvalg. Således kan udpeges ledende medarbejdere, medejere eller medlemmets ægtefælle/samlever. Tilsvarende kan medlemmer, såvel fysiske som

juridiske personer, der udlejer ejerlejligheden udpege en lejer eller en repræsentant for lejerne til bestyrelsesvalg

- 10.3 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og sekretær.
- 10.4 Såfremt en bestyrelsespost bliver ledig i funktionsperioden, kan ejeren(e) af de(n) ejerlejlighed, som det fratrådte bestyrelsesmedlem er udpeget af ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen udpege et nyt bestyrelsesmedlem med mindre der er udpeget suppleant, i hvilket tilfælde suppleanten indtræder.
- 10.5 Udpegelse af bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter gælder for en 1-årig periode. Genudpegelse kan ske.
- 10.6 Bestyrelsen fører protokol over det på generalforsamlingen og bestyrelsesmøderne passerede.

11 Bestyrelsens arbejde

- 11.1 Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.
- 11.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med lovgivningen, vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger.
- 11.3 Bestyrelsen skal føre et forsvarligt regnskab.
- 11.4 Bestyrelsen skal antage en administrator og/eller en revisor til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift. De første 2 år efter ejerforeningens stiftelse varetages administrationen af Cobblestone A/S og indtil 3. ordinære generalforsamling varetages revisionen af Redmark Statsautoriseret Revisionselskab, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg.
- 11.5 Administrators og revisors honorar, herunder honorar for udarbejdelse af regnskab over fordelingen af fællesudgifter m.v. og administration af foreningen, afholdes som fællesudgift, idet udgiften fordeles efter fordelingsstallet. Administrator/revisor skal være omfattet af en ansvarsforsikring, og den pågældende skal efter påkrav dokumentere dette over for bestyrelsen.

12 Bestyrelsesmøder

- 12.1 Der indkaldes til bestyrelsesmøde, når formanden eller et andet bestyrelsesmedlem finder dette nødvendigt.
- 12.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

13 Tegningsregel/hæftelse

- 13.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.
- 13.2 Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og proratisk for den del af foreningens forpligtelser overfor tredjemand, som vedrører foreningens fælles forhold, eksempelvis forsikringspræmier m.v. For udgifter, der relaterer sig til de enkelte ejere, eksempelvis udgifter til udvendig vedligeholdelse, som er afholdt af ejerforeningen, hæfter alene ejerlejlighedsejeren.

III VEDLIGEHOLDELSE M.V.

14 Indvendig vedligeholdelse og vedligeholdelse af fællesindretninger

- 14.1 Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.
- 14.2 Vedligeholdelsespligten omfatter foruden maling/tapet alle udgifter til armaturer, kummer, toiletskåle, gulve, herunder fliser/klinker, køkkenborde, skabe og andre genstande beroende i den enkelte ejerlejlighed til brug for denne.
- 14.3 Vedligeholdelse af vinduer med tilhørende glas og adgangsdøre afholdes alene af ejeren af den ejerlejlighed, hvortil de pågældende genstande er knyttet, eller som udelukkende benyttes af den enkelte ejerlejlighed. Al vedligeholdelse og fornyelse af forsyningsrør, jf. pkt. 4.11, varetages af ejerne af ejerlejlighed nr. 1 – 48, idet ejerne af ejerlejlighed nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 og 35 ikke deltager i udgifter til ventilation. Al vedligeholdelse og fornyelse af ventilationsrør mv., jf. pkt. 4.12, varetages af ejerne af ejerlejlighed nr. 49 og 50.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 14.4 Det påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver at holde lejligheden og dens installationer i en sådan stand, at de øvrige beboere eller ejendommen som helhed ikke generes eller lider skade.
- 14.5 Såfremt vedligeholdelsen af en lejlighed groft forsømmes, således at forsømmelserne vil være til skade for ejendommen eller til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne foranledige, at ejerlejligheden sættes i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pantesikkerhed i henhold til nærværende vedtægter.
- 14.6 Udgifterne til energi- og elforbrug fordeles som følger:
- El – hver ejerlejlighedsejer afregner direkte med leverandøren på baggrund af opsatte målere.
- El til elevatorer og trappelys mv. afregnes af ejerforeningen via særskilt bimåler og udgifterne afholdes af ejeren af ejerlejlighed nr. 1 - 48.
- Vand – Ejerforeningen afregnes via hovedmåler og de enkelte ejerlejlighedsejere afregner via monterede bimålere til ejerforeningen.
- Varme – Ejerforeningen afregnes via hovedmåler og de enkelte ejerlejlighedsejere afregner via monterede bimålere til ejerforeningen.
- 14.7 Ejendomsforsikring mod bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen. Forsikringen kan derfor ikke opsiges af det enkelte medlem, men kun af foreningen.
- Udgifterne til forsikring afholdes af ejerforeningen og fordeles således blandt samtlige ejerlejlighedsejere efter fordelingstal.
- 14.8 På tidspunktet for stiftelsen af ejerforeningen er ejerforeningens ejendom og medlemmernes ejerlejligheder endnu ikke selvstændigt vurderet i medfør af vurderingsloven og modtager derfor ikke selvstændig ejendomsskattebillet til opkrævning af ejendomsskat.
- 14.9 Indtil de enkelte ejerlejligheder modtager selvstændig ejendomsskattebillet fra skattemyndighederne er de enkelte ejere forpligtet til at betale ejendomsskat til Nørre

Farimagsgade 43 – 49 ApS, der er den oprindelige ejer af den grund, hvorpå ejendommen er beliggende. Fordelingen af ejendomsskatten sker efter fordelingstal.

- 14.10 Så snart alle de enkelte ejerlejlighedsejere har modtaget selvstændig ejendomsskattebillet og Nørre Farimagsgade 43 – 49 ApS ikke længere modtager ejendomsskattebillet for ejendommen, ophører Nørre Farimagsgade 43 – 49 ApS med at opkræve ejendomsskatter. Såfremt enkelte af ejerlejlighedsejerne modtager selvstændig ejendomsskattebillet opkræver Nørre Farimagsgade 43 – 49 ApS kun ejendomsskat hos de ejerlejligheder, der ikke har modtaget selvstændig ejendomsskattebillet og beløbet fordeles i mellem disse.

15 Udvendig vedligeholdelse

- 15.1 Ejerforeningen varetager den fulde udvendige vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse, eksempelvis interne og eksterne adgangsveje, elevatorer, tekniske installationer, klimaskærme, membran/fundament, vinduer, døre, porte, ruder, altaner, facader mv., jf. dog undtagelser nævnt nedenfor. Vedligeholdelse og fornyelse af trapper og elevatorer påhviler ejerne af ejerlejlighed nr. 1 - 48. Vedligeholdelse og fornyelse af de områder, hvor de enkelte har særskilt brugsret, jf. pkt. 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.12 og 4.13, påhviler den ejer/de ejere, der har den særskilte brugsret. Endvidere varetager den enkelte ejer af ejerlejlighed nr. 1 – 48 vedligeholdelse af eget depotrum, som er en del af den enkelte ejerlejligheds areal.
- 15.2 Såfremt andet ikke er anført i vedtægterne eller i bilag hertil, skal omkostningerne til vedligeholdelsen og fornyelsen af fælles bygningsbestanddele, som tjener alle ejerlejlighederne i ejerforeningen fordeles mellem samtlige medlemmer i ejerforeningen. De med vedligeholdelsen og fornyelsen forbundne omkostninger skal belaste ejerforeningens regnskab, således at omkostningerne fordeles medlemmerne i mellem i henhold til disses indbyrdes fordelingstal og skal i øvrigt medtages på ejerforeningens driftsbudget/regnskab.
- 15.3 Alle medlemmer er forpligtet til at give de af bestyrelsen eller administrator anviste teknikere eller håndværkere adgang til deres ejerlejligheder, når dette er påkrævet. De til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne skal have uhindret adgang til at foretage vedligeholdelse og fornyelse mv. af de respektive dele af ejendommen inkl. i de enkelte ejerlejligheder, hvor vedligeholdelsen og fornyelsen påhviler den enkelte ejer og ikke ejerforeningen.

- 15.4 Ved ind- og udvendige arbejder på ejendommen er ejerforeningen og dens medlemmer forpligtet til gensidigt at udvise særligt hensyn til driften af de fra de enkelte medlemmers ejerlejligheder drevne virksomheder, herunder således at eventuelle arbejder tilrettelægges, så de er til mindst mulig gene for de øvrige medlemmers virksomhed, og således at der i videst muligt omfang gives et passende varsel, så eventuelle arbejder kan koordineres og tilpasses øvrige medlemmers virksomhed, så arbejder i videst muligt omfang udføres uden støjgener og uden for virksomhedernes højsæson. Ind- og udvendige arbejder, der kan påvirke driften i ejerlejlighed nr. 49 og 50, dog ikke arbejder, der skal foretages fra 1. til 5. sal, skal udføres og tilrettelægges under størst mulig hensyntagen til driften i ejerlejlighed nr. 49 og 50.
- 15.5 Udvendig vedligeholdelsesarbejder foranstalles af foreningen og udgifterne til arbejderne sker for foreningens regning og afholdes som en fælles udgift for ejerne og således at den indbyrdes fordeling mellem ejerne sker efter disses indbyrdes fordelingstal.
- 15.6 Hvis ejerlejlighedsejerne groft forsømmer deres udvendige vedligeholdelsesforpligtelse og forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen fastsætte en frist for ejerlejlighedsejerne til udførelse af de nødvendige udvendige vedligeholdelsesarbejder. Udføres arbejderne ikke inden denne frist, er bestyrelsen berettiget til for det pågældende medlems regning at gennemføre de udvendige vedligeholdelsesarbejder.
- 16 Renholdelse m.v.**
- 16.1 Indvendig renholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.
- 16.2 Renholdelse af fælles bygningsbestanddele inkl. fælles tagterrasse forestås af ejerforeningen, der ligeledes afholder de hermed forbundne omkostninger. Omkostningerne fordeles efter fordelingstal.
- 16.3 Renholdelse mv. af trapper og elevatorer forestås og betales af ejeren af ejerlejlighed nr. 1 - 48. Renholdelse af de områder, hvor de enkelte har særskilt brugsret, jf. pkt. 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.12 og 4.13, påhviler den ejer/de ejere, der har den særskilte brugsret.
- 16.4 Renholdelse, glatførebekæmpelse og snerydning af fortorv og baggård forestås og betales af ejerforeningen og fordeles efter fordelingstal.

- 16.5 Renovation og affaldsbortskaffelse påhviler ejerlejlighed 49 og 50 på den ene side og ejerlejlighederne 1 – 48 på den anden side hver for sig. Ejerlejlighederne er berettiget til at anvende affaldsrum som vist på bilag 4.9.

17 Skiltning

- 17.1 Den enkelte ejer af en ejerlejlighed nr. 49 og 50 er berettiget til at foretage skiltning på den del af facaden, indvendig facade mv., der er omfattet af den enkeltes ejerlejlighed, idet skiltning skal ske i henhold til myndighedstilladelse. De enkelte ejere sørger for indhentelse af fornødne godkendelser og tilladelser til skiltning og afholder alle omkostninger hertil. Der må ikke uden ejerforeningens godkendelse foretages skiltning på facade over stueplans højde eller på ejendommens tag.

Enhver udgift i relation til skiltning afholdes af den ejerlejlighedsejer, der forestår skiltningen, herunder udgift til opsætning, nedtagning, vedligeholdelse, reparation, el mv.

IV FORENINGENS ØKONOMI

18 Bidrag til ejerforeningen

- 18.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år budgetter, der viser foreningens forventede udgifter, herunder den forventede fordeling af udgifter for de enkelte ejerlejlighedsejere, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse. Som bilag 18.1 vedlægges foreløbigt budget for ejerforeningen.
- 18.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til det for ejerlejlighederne gældende fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling.
- 18.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud på det af bestyrelsen anviste sted og den af bestyrelsen anvist måde. Ved stiftelsen fastsættes endvidere et eventuelt forudbetalt beløb fra hver ejerlejlighedsejer af hensyn til ejerforeningens likviditet ved opstart, idet bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde et likviditetsbudget.
- 18.4 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ejerlejlighedsejerne eventuelt påhvillende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Såfremt de samlede udgifter, som i henhold til regnskabet påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer er mindre end det af ejeren indbetalte årsbidrag, overføres det pågældende beløb til den pågældende ejers kapitalkonto i ejerforeningen og den pågældende ejer er berettiget til at modregne indeståendet på kapitalkontoen i de efterfølgende års acontobidrag.

19 Formue

- 19.1 Foreningen skal ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 19.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, fx. fornyelser og hovedstandsættelser, og det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningen optager lån til sådanne formål.

20 Regnskabsår

- 20.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til kalenderårets udløb. Er stiftelsen sket senere end 6 måneder inden en 31.12, løber første regnskabsår dog til næstkommende kalenderårs udløb og kan således omfatte en periode op til 18 måneder.
- 20.2 De vedtagne regnskaber underskrives af bestyrelsen med påtegning fra revisor.

21 Sikkerhedsstillelse

- 21.1 Til sikkerhed for hver enkelt ejerlejligheds bidragsforpligtelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, begæres nærværende vedtægter tinglyst pantstiftende for hver enkelt ejerlejlighed, d.v.s. ejerlejlighederne 1 - 50 af matr.nr. 200 Nørrevold Kvarter, København.
- 21.2 Den pantstiftende tinglysning sker for følgende beløb:

Ejerlejlighed nr. 1: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 2: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 3: kr. 41.000

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

Ejerlejlighed nr. 4: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 5: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 6: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 7: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 8: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 9: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 10: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 11: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 12: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 13: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 14: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 15: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 16: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 17: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 18: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 19: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 20: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 21: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 22: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 23: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 24: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 25: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 26: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 27: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 28: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 29: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 30: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 31: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 32: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 33: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 34: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 35: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 36: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 37: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 38: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 39: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 40: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 41: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 42: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 43: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 44: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 45: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 46: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 47: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 48: kr. 41.000
Ejerlejlighed nr. 49: kr. 80.000
Ejerlejlighed nr. 50: kr. 46.000

Ved videreopdeling af en ejerlejlighed fordeles beløbet forholdsmæssigt blandt de ejerlejligheder, hvori en af de oprindelige ejerlejligheder er opdelt. Sikkerhedsbeløbet kan dog ikke for nogen ejerlejlighed blive mindre end kr. 41.000.

- 21.3 Pantsætning efter ovennævnte bestemmelser respekterer alene nuværende byrder og pantehæftelser, men ikke fremtidige sådanne. Pantsætningen respekterer dog servitutter, som måtte kræves pålagt af offentlige myndigheder eller forsyningsselskaber.

V DIVERSE BESTEMMELSE

22 Udlejning

- 22.1 Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget til at udleje sin ejerlejlighed. I forhold til ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejeren for de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser. Stemmeret på generalforsamlinger udøves alene af ejerlejlighedsejeren.
- 22.2 Kortidsudlejning via f.eks. Air BnB eller lignende må ikke få karakter eller omfang af erhvervmæssig udlejning. Det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

23 Påtale af mangler

- 23.1 Enhver af ejerlejlighedsejerne er berettiget til at rejse krav mod relevante parter i relation til ejerforeningens fællesarealer, herunder eventuelle fælles bygningsarealer.

24 Kommunikation

- 24.1 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

- 24.2 Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.
- 24.3 Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.
- 24.4 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.
- 24.5 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

25 Påtaleret

- 25.1 Påtaleberettiget er ejerforeningen eller hver enkelt af de til enhver tid værende ejerlejlighedsejere, idet dog kun ejerforeningen er berettiget til, efter forudgående gyldig vedtagelse på generalforsamling, at ændre eller afløse nærværende vedtægter.

26 Tinglysning

- 26.1 Nærværende vedtægter begæres hermed tinglyst på ejerlejlighederne nr. 1 - 50 af matr.nr. 200 Nørrevold Kvarter, København.
- 26.2 Nærværende vedtægter begæres endvidere tinglyst pantstiftende, jf. pkt. 21.2.
- 26.3 Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter, byrder og hæftelser henvises til ejendommens/ejerlejlighedernes blad i tingbogen.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

26.4 Advokat Thomas Schultz, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg meddeles herved uigenkaldelig fuldmagt til på vegne af ejere af ejerlejligheder i ejendommen at underskrive påtegning til nærværende ejerforeningsvedtægter med bilag om endelige arealer, fordelingstal, pantebeløb mv.

27 Bilag

27.1 Bilag 4.7: Adgang via baggård

27.2 Bilag 4.8: Brugsretter altaner og tagterrasser

27.3 Bilag 4.9: Fælles tagterrasse, gård og cykelparkering

27.4 Bilag 18.1: Foreløbigt budget for ejerforeningen

Aalborg, den / 2018

Som ejer af ejerlejlighed nr. 1 - 50:

For Nørre Farimagsgade 43 – 49 ApS:

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

Påtegning på vedtægter for Ejerforeningen –Avenue-huset, København, vedrørende matr.nr.
200 Nørrevold Kvarter, København.

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1 i lov om planlægning meddeles herved samtykke til
tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af en lokalplan
ikke er påkrævet.

København, den / 2018

For Københavns Kommune:
