

Ejerlav: Sankt Annæ Vester Kvarter, København

Matr. nr.: 477

Beliggenhed:

Rigensgade 7, 9, 9A-G og 11A

1316 København K

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN

GARNISONSHAVEN

1. NAVN

- 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Garnisonshaven" ("Ejerforeningen").

2. FORMÅL OG HJEMSTED

- 2.1 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser som ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 477 Sankt Annæ Vester Kvarter, København ("Ejendommen"), herunder sørge for opretholdelse af en god vedligeholdelsestilstand af Ejendommen.
- 2.2 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3. MEDLEMSKAB

- 3.1 Enhver ejerlejlighedsejer i Ejendommen er medlem af Ejerforeningen.
- 3.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve sin stemmeret, når Ejerforeningens administrator har modtaget meddelelse herom.
- 3.3 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt i øvrigt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for Ejerforeningen.

4. RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

- 4.1 Terrasser
- 4.1.1 I henhold til bilag 1 er der til visse ejerlejligheder (nr. 102, 103, 104, 106, 111, 119, 124, 125, 135, 136 og 144) knyttet en eksklusiv brugsret til terrasse. Brugsretten kan efter forudgående generalforsamlingsbe-

slutning herom til enhver tid opsiges skriftligt af Ejerforeningens bestyrelse med et varsel på 30 år fra opsigelsestidspunktet. Beslutning om opsigelse skal træffes i henhold til pkt. 6.4.

4.1.2 Enhver renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sådanne arealer nævnt i pkt. 4.1.1 forestås og bekostes af den pågældende ejer. Terrasser skal til enhver tid fremstå vel vedligeholdt og ryddelige, og der må ikke i opbevarer effekter i unødigt omfang.

4.1.3 Forpligtelsen til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse omfatter bl.a., men ikke udelukkende, (i) belægninger, jf. dog pkt. 24.4, og konstruktioner opført på det areal, hvortil der er knyttet eksklusiv brugsret, samt (ii) afløb, elstik/-udtag eller lignende installationer, der kan tilgås fra terrassen.

4.1.4 Det medlem, der har den til ejerlejligheden knyttede brugsret, skal efterkomme, hvad der i den anledning af dette pkt. 4.1 i rimeligt omfang pålægges den pågældende af Ejerforeningens bestyrelse. Såfremt sådanne pålæg ikke efterkommes, kan bestyrelsen med passende varsel lade arbejdet udføre for ejers regning.

4.1.5 Terrasser skal i det væsentlige stedse være som oprindeligt udført i forbindelse med ombygningen af Ejendommen. Der må ikke uden godkendelse fra Ejerforeningen:

- A. foretages foranstaltninger, der gennembryder facadekonstruktioner eller belægninger.
- B. etableres afskærmning af terrasser mod fællesarealer, herunder men ikke udelukkende ved placering af hæk, hegn, læskærm, højbede eller blomsterkummer.

4.1.6 Herudover finder de i pkt. 24.6 anførte begrænsninger ligeledes anvendelse vedrørende terrasserne.

4.2 Parkering

4.2.1 Parkeringspladser langs nordsiden af sidehuset (Rigensgade 11A) reserveres til Partnerselskabet Rigensgade Kaserne og er ikke til rådighed for Ejerforeningen eller dennes medlemmer. Partnerselskabet Rigensgade Kaserne kan disponere over disse pladser ved salg eller udlejning.

Eventuelle krav fra Københavns Kommune vedrørende arealets anvendelse skal efterkommes af de til enhver tid værende ejere/brugere og respekteres af Ejerforeningen. I det omfang arealets fortsatte benyttelse til parkering er uforenelig med de af Københavns Kommune stillede krav, bortfalder denne ret uden kompensation til de enhver tid værende ejere/brugere.

Ejerforeningen og dennes medlemmer er uberettiget til at foretage dispositioner, som udløser krav fra Københavns Kommunes side vedrørende arealet, herunder anvisning af arealet til opfyldelse af krav til friarealer, parkering mv.

4.3 Øvrigt

- 4.3.1 Ejerforeningens medlemmer har fælles brugsret til gårdhave, orangeri og vinkælder inkl. fælles toilet.

5. FORDELINGSTAL

- 5.1 Fordelingstal fremgår af den tinglyste anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder.

6. GENERALFORSAMLING

- 6.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.
- 6.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter pkt. 14.5 vedrørende tegning af bestyrelsesansvarsforsikring.
- 6.3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 6.4 Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget

get uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som 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. Dette pkt. 6.4 omfatter tillige opsigelse af brugsrettigheder i henhold til pkt. 4.1.1.

7. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 7.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
- A. Valg af dirigent og referent.
 - B. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 - C. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 - D. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår.
 - E. Forslag, jf. pkt. 8.
 - F. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
 - G. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
 - H. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - I. Valg af administrator.
 - J. Valg af revisor.
 - K. Eventuelt.
- 7.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 7.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

8. FORSLAG

- 8.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.
- 8.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest to uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

9. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes - ud over de i pkt. 6.4 og 12.3 nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 9.2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 9.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.4 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

10. STEMMERET OG FULDMAGT

- 10.1 Ethvert medlem har stemmeret. I tilfælde af flere ejere kan der alene afgives én stemme pr. ejerlejlighed.
- 10.2 Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller Ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.
- 10.3 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

11. DIRIGENT OG REFERAT

- 11.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af Ejerforeningen
- 11.2 Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.
- 11.3 Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

12. BESTYRELSENS MEDLEMMER

- 12.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun Ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.
- 12.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og ét af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 12.3 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 12.4 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.
- 12.5 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

- 12.6 Så længe alle ejerlejligheder har samme ejer, kan generalforsamlingen beslutte alene at vælge en bestyrelsesformand.

13. BESTYRELSENS OPGAVER

- 13.1 Bestyrelsen forestår den daglige ledelse af Ejerforeningen og varetagelsen af dennes interesser.
- 13.2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter Ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 13.3 Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. pkt. 7 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de fra ejerne opkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.
- 13.4 Bestyrelsen udarbejder og ajourfører vedligeholdelsesplan for Ejendommen.
- 13.5 Bestyrelsen kan vælge et medlem af bestyrelsen at virke som kasserer.

14. BESTYRELSESMØDER

- 14.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, eller når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst to årlige bestyrelsesmøder.
- 14.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

- 14.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslagsgivende.
- 14.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 14.5 Bestyrelsen kan beslutte, at Ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at Ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

15. ADMINISTRATION

- 15.1 Den af generalforsamlingen valgte administrator skal være ejendoms-kyndig og have fornøden forsikringsdækning.
- 15.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvareligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- 15.3 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift for Ejerforeningen.

16. TEGNINGSRET

- 16.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden sammen med et andet medlem af bestyrelsen.

17. REVISION

- 17.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af Ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

- 17.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 17.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 17.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionskik, og regnskabet påtegnes af revisor.
- 17.5 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 17.6 Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt denne finder Ejerforeningens forretningsgange betryggende.
- 17.7 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal protokollen fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

18. ÅRSREGNSKAB

- 18.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. 1. regnskabsår løber fra stiftelsen til og med 31. december i det efterfølgende kalenderår.
- 18.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 18.3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

19. FÆLLESUDGIFTER

- 19.1 Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne a conto fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre a

conto betalingerne, når der skønnes at være behov herfor. A conto fællesudgifter erlægges månedsvis forud.

- 19.2 Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere medlemmer medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsens beslutning kan anses for konstateret.

20. VARME- OG VANDREGNSKAB

- 20.1 Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at forsyne ejerlejligheder i Ejerforeningen med varme og vand. Der føres særskilt regnskab over varme- og vandudgifterne.
- 20.2 Varme- og vandudgifterne fordeles mellem medlemmerne i overensstemmelse med de i henhold til den til enhver tid værende lejelovgivning fastsatte principper for fordeling af varme- og vandudgifter i udlejningsejendomme.
- 20.3 Administrator fastsætter a conto varme- og vandbeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den enhver tid værende gældende lejelovgivning.
- 20.4 I varme- og vandregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejer kan medtages i varme- og vandregnskabet over for beboelseslejere.

21. MEDLEMMERNES HÆFTELSE

- 21.1 For Ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk.
- 21.2 Søgsmål skal rettes mod Ejerforeningen og kan af tredjemand kun rettes mod Ejerforeningens medlemmer, efter at denne forgæves har foretaget udtømmende retsforfølgning mod Ejerforeningen, og kun såfremt Ejerforeningen tillige har afvist at opkræve nødvendige fællesudgifter hos medlemmerne.

22. PANTSTIFTENDE TINGLYSNING

- 22.1 Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 57.000 i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen måtte få hos et medlem.
- 22.2 Panteretten efter pkt. 22.1 respekterer med oprykkende panteret alene de byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

23. OPSPARING TIL VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRING (GRUNDFOND)

- 23.1 Ejendommen er omfattet af pligt til at indbetale til en grundfond i henhold til deklaration herom tinglyst 29. maj 2013 med senere tinglyst tillæg.
- 23.2 Medlemmernes pligtmæssige bidrag til grundfonden opkræves efter fordelingstal af Ejerforeningen sammen a conto fællesudgifter i henhold til pkt. 19.1.
- 23.3 Bestyrelsen påser, at der i nødvendigt omfang sker opdatering af de forfald pr. år beregninger, som ligger til grund for opgørelsen af betalingerne til grundfonden, og at opkrævningerne hos Ejerforeningens medlemmer reguleres i overensstemmelse hermed.
- 23.4 Anvendelse af grundfondens midler kan alene ske i overensstemmelse med den tinglyste deklaration med senere tillæg.
- 23.5 Den enkelte ejerlejlighedsejers indbetalinger og andel af grundfonden indestår i grundfonden ved overdragelse af ejerlejligheden til ny ejer, og de enkelte ejerlejlighedsejere kan ikke på nogen anden måde disponere over midlerne, herunder ved salg eller pantsætning.

24. UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

- 24.1 Den fælles vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse, opretning og fornyelse af ydermure samt bærende indvendigt murværk, bærende kon-

struktioner i etageadskillelse, terrændæk, herunder membraner, tag, tagrender, altaner, trappeopgange, udvendig behandling af entredøre samt alle fælles anlæg i øvrigt, herunder stier, gårdarealer herunder orangeri mv., rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun ind til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

- 24.2 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter.
- 24.3 Når udvendig maling af Ejendommens vinduer finder sted, er medlemmet forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendigt, for så vidt det er påkrævet.
- 24.4 Vedligeholdelse, opretning og fornyelse af terrassers bærende konstruktioner, anses som fælles vedligeholdelse. Al anden vedligeholdelse, opretning og fornyelse af terrasser påhviler det enkelte medlem, jf. pkt. 4.1.
- 24.5 Udgifter til udskiftning af glas, i vinduer i fællesareal, afholdes af Ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer i de enkelte ejerlejligheder, afholdes af medlemmerne hver for sig.
- 24.6 Uden bestyrelsens samtykke må medlemmerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling på andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, markiser, vindafskærmning (f.eks. vindsejl) mv. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte medlemmer må ikke opsatte tv-antennor eller paraboler på Ejendommens tag, facader eller på øvrige fælles arealer eller bygningsbestanddele.
- 24.7 Alle byggearbejder ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Ejerforeningens bestyrelse.

25. INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

- 25.1 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod Ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.
- 25.2 Terrasser, tekniske installationer og andet, som enkelte ejerlejligheder har eksklusiv brugsret til, vedligeholdes og fornyes alene for regning af de pågældende ejere af disse ejerlejligheder, jf. dog pkt. 24.4.
- 25.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt, herunder eventuel vandskade, forudsat at intet medlem er ansvarlig herfor. Når Ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.
- 25.4 Alle byggearbejder ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Ejerforeningens bestyrelse.

26. FÆLLES NYINSTALLATIONER OG MODERNISERINGER

- 26.1 Ethvert medlem er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af medlemmerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Medlemmet er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- 26.2 Ethvert medlem er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtaget af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede, både efter antal og fordelingstal, jf. pkt. 6.4. Simpelt stemmeflertal, jf. pkt. 6.3, finder an-

vendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretninger og installationer.

26.3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter dette pkt. 26 sker efter fordelingstal.

26.4 Såfremt Ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udførelse af nødvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter Ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at tåle udførelsen af disse arbejder, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til ejerlejligheden.

27. BYGNINGSFREDNING

27.1 Ejendommen er fredet, hvilket indebærer, at alle bygningsarbejder ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, uanset om disse vedrører fælles bestanddele eller de enkelte ejerlejligheder. Det samme gælder opsætning af lysinstallationer, antenner, parabolantener og lignende samt skiltning på facader herunder tagflader. Jf. i det hele bygningsfredningslovens § 10.

28. EJERLEJLIGHEDENS BENYTTELSE

28.1 Medlemmerne har ret til at udleje ejerlejligheder med respekt af gældende lovgivning og forskrifter herom. Korttidsudlejning via fx AirBnB må ikke få karakter eller omfang af erhvervsmæssig udlejning. Det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder Leveregler og andre regler på Ejendommen.

28.2 Et medlem må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt.

- 28.3 Er arbejder udført uden fornøden tilladelse fra bestyrelsen og/eller fra Slots- og Kulturstyrelsen, kan bestyrelsen forlange omgående retablering. Såfremt bestyrelsens krav om omgående retablering ikke efterleveres, kan bestyrelsen drage omsorg for retablering for medlemmets regning, og søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe retablering pågår.
- 28.4 Det er tilladt at holde husdyr i overensstemmelse med Levere reglerne, jf. bilag 2.
- 28.5 Eventuel erhvervsudøvelse fra lejligheder i Ejendommen må – uanset om det pågældende areal er godkendt til erhverv eller bolig – ikke være til gene for andre ejere eller brugere, ligesom der ikke må skiltes eller reklameres på eller ved Ejendommen.

29. MISLIGHOLDELSE

- 29.1 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og/eller fornyelse foretaget inden for en fastsat frist. Hvis denne frist overskrides, kan bestyrelsen lade de nødvendige arbejder udføre for medlemmets regning og søge fyldestgørelse i Ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe retablering pågår.
- 29.2 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med Ejerlejlighedslovens § 8 at forlange et medlems fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse af forpligtelser over for Ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

30. HUSORDEN

- 30.1 Samtlige medlemmer og brugere af ejerlejligheder er forpligtet til at respektere og overholde den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden, "Leveregler". De fra stiftelsen gældende Levere regler medfølger som bilag 2.

31. KOMMUNIKATION

- 31.1 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mailadresse 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.
- 31.2 Når foreningen har registreret en e-mailadresse 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 lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx E-boks eller lignende.
- 31.3 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.
- 31.4 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.
- 31.5 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

32. TINGLYSNING

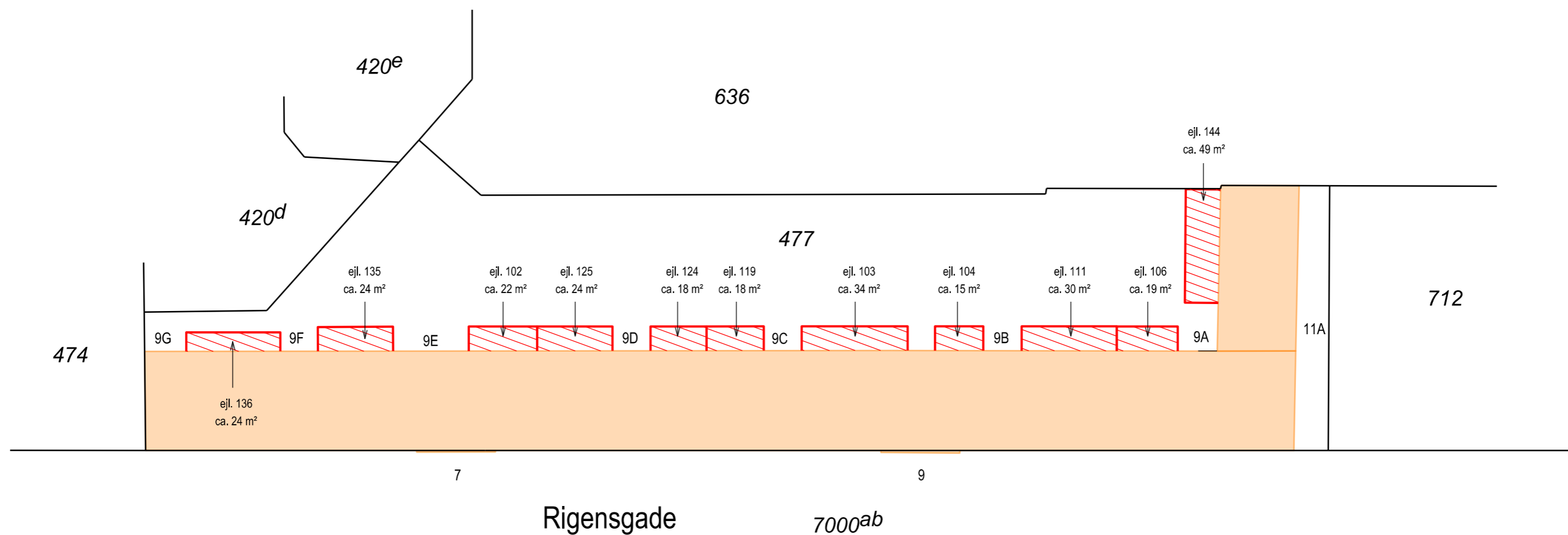
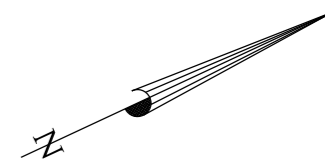
- 32.1 Denne vedtægt tinglyses servitutstiftende på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. 477, Sankt Annæ Vester Kvarter, København.
- 32.2 Vedtægternes pkt. 22 tinglyses tillige pantstiftende med 1. prioritets pant for kr. 57.000 på hver enkelt ejerlejlighed.
- 32.3 Med hensyn til de på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til Ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.
- 32.4 Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse. Herudover er Partnerselskabet Rigensgade Kaserne, CVR-nr. 38 10 80 85, påtaleberettiget for så vidt angår pkt. 4.2.

Bilag 1: Haveplan udvisende eksklusive brugsrettighed til terrasser, jf. pkt. 4.1.

Bilag 2: Leveregler, jf. pkt. 30.1.

Således vedtaget i København, den 1. september 2017.

Godkendes i henhold til § 42 i Lov om planlægning i forbindelse med tinglysning.



Matr.nr. 477
Sankt Annæ Vester Kvarter
Kommune: København
Udfærdiget til brug ved tinglysning af brugsret til havearealer

Skel ifølge digitalt matrikelkort med evt. lokal kortopretning. Der tages forbehold for evt. uoverensstemmelse mellem matrikelkort og den gældende ejendomsgrænse.

Bygninger vist ved tagudhæng

Der må ikke måles på tinglysningsridset.

Signatur:

 Have

FOT-kort © SFDE - matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi A/S

 **GEO PARTNER**
Landinspektør A/S

Målforskel: 1:500 A3

Dato: 2. november 2018

J. nr.: 1702589 aok

Therese Møgelberg
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

Leveregler for Ejerforeningen Garnisonshaven

Levereglerne gælder for ejerforeningens medlemmer (Medlemmerne), personer i Medlemmernes husstand samt de personer, som Medlemmerne giver adgang til ejendommen (herunder gæster, håndværkere m.v.).

Disse leveregler kan revideres af Bestyrelsen med passende mellemrum og Medlemmerne orienteres i tilfælde af opdateringer.

1. Trappeopgang og cykelparkering

- 1.1. Brandvedtægten tilsiger, at intet må henstilles på trappeafsats og teknikrum i opgange og lignende fællesarealer. Dette betyder eksempelvis, at måtter, fodtøj, barnevogne og andet skal stilles i den enkelte beboers egen lejlighed.
- 1.2. Cyklerne stilles i cykelstativerne uden at være til gene for medlemmerne i ejendommen.

2. Private terrasser

- 2.1. Ved benyttelse af udendørs grill skal Medlemmerne skal vise størst muligt hensyn – såvel til ejendommen som til de andre Medlemmer. Der må ikke benyttes kulgrill på de private terrasser.
- 2.2. Godkendt belysning, opsat på private terrasser, må ikke genere de øvrige Medlemmer.

3. Affald og renovation

- 3.1. Alt affald skal være indpakket forsvarligt. Det gælder i det hele taget om, at man anvender sin sunde fornuft omkring affaldssortering.
- 3.2. Glasemballage (tømte glasflasker fra vin og spiritus samt renvasket glasemballage fra konserves) anbringes i den opstillede container. Øvrigt glasaffald fra husholdningen afleveres i affaldscontainere opstillet af kommunen.
- 3.3. Papiraffald (aviser, blade, tryksager, indpakningspapir) anbringes i den opstillede papiraffaldscontainer. Papkasser skal adskilles og foldes sammen og anbringes i papaffaldscontaineren.

4. Fælleshave, orangeri, vinkælder og toilet

- 4.1. Bedene ved ejendommen og orangeriet må ikke beplantes yderligere af Medlemmerne, og medlemmer opfordres til at være varsomme med at betræde bedene og vise hensyn til beplantningen i orangeriet.
- 4.2. For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer må der ikke efterlades cigaretskod, flasker eller andet affald på ejendommens fællesarealer, og Medlemmerne skal i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv. Dette er i alles interesse.
- 4.3. Medlemmerne opfordres til at rydde op efter sig i vinkælder og toilet efter brug, således at det altid står indbydende og klar til den næste i foreningen.

Levereregler for Ejerforeningen Garnisonshaven

5. **Husdyr**

På ejendommen må der alene holdes almindelige husdyr som hund og kat, og kun ét husdyr pr. bolig; men ikke høns, duer eller dermed sidestillede. Husdyrene må ikke luftes og besørge på fællesarealerne, og evt. efterladenskaber skal fjernes. Husdyr holdes i snor, når de opholder sig på fællesarealerne.

6. **Generelle ordensforskrifter**

- 6.1. Ved festlige lejligheder i weekender og på andre tidspunkter bør der opsættes opslag i egen opgang samt i de berørte, tilstødende opgange senest 2 dage forinden afholdelse af et arrangement.
- 6.2. Medlemmerne skal sikre, at gadedøre, kælderdøre og port altid holdes forsvarligt lukkede og skal udvise omtanke, når for dem ubekendte personer søger at skaffe sig adgang via disse døre.
- 6.3. Afløb i lejlighederne, herunder fra toilet, vaskemaskine, bad eller kummer skal holdes rensede, således at oversvømmelser undgås. Genstande, som kan tilstoppe afløb og faldstammer, må ikke kastes i toiletskåle.
- 6.4. Fejl eller uorden ved fællesinstallationer til vand, varme, el, afløb samt til port til parkeringskælder skal omgående meldes til Ejendomsservice-funktionen.
- 6.5. Der må ikke ændres ved, eller opsættes, tekniske installationer og lignende på fællesarealerne uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.

7. **Adgang til ejendommen**

- 7.1. Det påhviler det enkelte medlem at sikre, at kun personer, som formodes at have et ærinde i ejendommen, lukkes ind ved gadedøren.