VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN FREDENS GAARD

Vedtaget på den stiftende generalforsamling den 9. marts 2020.

Tiltrådt af bestyrelsen:

Klaus Thorsten Wollesen Lund, formand

Stine Nagstrup Kjær, bestyrelsesmedlem

Som dirigent:

Patrick Kuklinski

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Navn, hjemsted	3
2	Område	3
3	Formål	3
4	Medlemskab	4
5	Fordelingstal	5
6	Hæftelse	5
7	Budget og medlemsbidrag	6
8	Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed	7
9	Benyttelse og ændring af fællesejendom m.v.	7
10	Eksklusive brugsrettigheder og særlige pligter	8
11	Vedligeholdelse	9
12	Parkering	11
13	Fællesarealer og kælderrum	11
14	Medlemsforpligtelser	12
15	Generalforsamling	13
16	Dagsorden for den ordinære generalforsamling	14
17	Generalforsamlingens afvikling	14
18	Stemmeret m.v.	15
19	Forhandlingsprotokol	15
20	Bestyrelse	16
21	Bestyrelsens opgaver	17
22	Tegningsregel	17
23	Administration	18
24	Regnskabsår	18
25	Årsrapport og revision	18
26	Anvendelse og udlejning af ejerlejligheder	18
27	Husdyr	19
28	Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen	19
29	Bilag	20

VEDTÆGTER

EJERFORENINGEN FREDENS GAARD
CVR-nr.: 41286539

1 Navn, hjemsted

1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Fredens Gaard ("**Ejerforeningen**") beliggende matr.nr. 600, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Blegdamsvej 28-32, 2200 København N.

1.2 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

1.3 Ejerforeningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem Ejerforeningen og ejerlejlighederne, herunder om forståelse af, indholdet i og konsekvenserne af disse vedtægter. Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Ejerforeningens anliggender

2 Område

2.1 Ejerforeningens område omfatter ejerlejlighed nr. 1-64 i ejendommen, som opføres på matr.nr. 600, Udenbys Klædebo Kvarter, København, i henhold til det som bilag 1 vedlagte oversigtskort over Bygning A-D, beliggende Blegdamsvej 28-32, 2200 København N (herefter benævnt "**Ejendommen**").

2.2 Matr.nr. 600, Udenbys Klædebo Kvarter, København er på stiftelsestidspunktet for Ejerforeningen under udvikling. Ejerforeningen består af ejerlejlighed nr. 1-64 indeholdt i 4 bygninger, dvs. "**Bygning A**", "**Bygning B**", "**Bygning C**" og "**Bygning D**". Der sker færdiggørelse af og indflytning i Bygning B, C og D først, og derefter Bygning A.

3 Formål

3.1 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og alle fællesanliggender i Ejendommen for medlemmerne i Ejerforeningen.

3.2 Ejerforeningens formål er endvidere at forestå drift, vedligeholdelse, fornyelse, renovation og renholdelse af fælles anlæg, herunder fællesarealer, elevatorer, forsyningsledninger i jord, fællesrum/fællesbygninger indeholdende fælles forsynings- eller serviceinstallationer samt veje, stier og af fælleslokaler.

3.3 Ejerforeningen er berettiget og forpligtet til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål i overensstemmelse med nærværende vedtægter, herunder opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for Ejendommens drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang sådanne foranstaltninger må anses for påkrævet med henblik på at sikre Ejendommen og områdets opretholdelse samt at sørge for ro og orden omkring Ejendommen.

3.4 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender mv. om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen.

4 Medlemskab

4.1 Enhver ejer af en ejerlejlighed i Ejendommen er berettiget og forpligtet til at være medlem af Ejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samhørende.

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

4.3 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse.

4.4 Medlemspligt og -ret indtræder på overtagelsesdagen. Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejerlejlighedens

forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med over for Ejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejerlejligheden. Refusionsopgørelsen, mellem den tidligere ejer og den nye erhverver, er Ejerforeningen uvedkommende.

4.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejerlejlighed gøre krav på udbetaling af nogen andel af Ejerforeningens formue. Andele af Ejerforeningens formue kan endvidere ikke omsættes eller i øvrigt gøres til genstand for særskilt retsforfølgning fra de enkelte medlemmers kreditorers side.

4.6 Forpligtelsen til at anmelde ejerskifte til Ejerforeningen senest 14 dage før fraflytning påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse og den tidligere ejers nye adresse.

5 Fordelingstal

5.1 Eftersom ejerlejlighed nr. 64 udgør en parkeringskælder og dermed ikke en beboelseslejlighed, fordeles økonomiske og administrative rettigheder og forpligtelser indbyrdes mellem medlemmerne efter administrative fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder. Ejerlejlighed nr. 64, hvor parkeringskælderen er placeret, indgår derfor alene med en vægt på 10 % af denne ejerlejligheds faktiske nettoareal.

5.2 Bilag 2 indeholder landinspektørfortegnelse over de fastsatte administrative fordelingstal for hver af ejerlejlighederne i Ejerforeningen.

6 Hæftelse

6.1 Ejerforeningen hæfter alene med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser.

6.2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for Ejerforeningen i forhold til fordelingstal.

6.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. pkt. 28.

7 Budget og medlemsbidrag

7.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et månedligt a conto medlemsbidrag forud til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS eller anden form for betalingsservice.

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

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

7.4 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver.

7.5 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i pkt. 5.

7.6 Medlemsbidrag forfalder til betaling hver den 1. i måneden. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr for restancen. Størrelsen af dette gebyr fastsættes på den ordinære generalforsamling. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen i henhold til rentelovens bestemmelser.

7.7 Når generalforsamlingen har godkendt årsrapporten, skal generalforsamlingen vedtage, om årets overskud eller underskud skal udbetales - henholdsvis opkræves - medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

7.8 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingen afholdelse respektive 8 dage efter, at meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkendte regnskab er udsendt til hvert enkelt medlem. Eventuel tilbagebetaling af for meget erlagt á conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

8 Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed

8.1 Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan dog kun gennemføres med skriftligt samtykke fra de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf. Generalforsamlingen kan bestemme, at en ejerlejlighedsejer skal være pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v. mod erstatning for midlertidig og varig gene.

8.2 Såfremt ejeren af den ejerlejlighed, der berøres, kræver det, kan samtykket betinges af, at det medlem, der ønsker arbejdet udført, stiller sikkerhed fra anerkendt pengeinstitut for opfyldelse af samtlige forpligtelser i forbindelse med det godkendte arbejdes udførelse.

8.3 Medlemmet er pligtigt at indhente og bekoste samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheder eller andre og dokumentere dette over for ejerforeningen.

9 Benyttelse og ændring af fællesejendom m.v.

9.1 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde og er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter.

9.2 Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et ensartet og harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at foretage ændringer af ejerlejlighedens ydre, herunder facader, gavlpartier, tagflader, vinduer,

vinduespartier, altaner, tagterrasser og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver og den oprindelige konstruktion må bevares uændrede.

9.3 Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende på Ejendommens arkitektoniske udtryk eller skønnes at ville stride mod andre ejeres interesser.

9.4 Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte radio- og Tv-antenner, herunder paraboler, flagstænger, markiser og lignende afskærmning, f.eks. på altanerne på Ejendommen.

9.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter bygelovgivningen eller anden tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdes iværksættes.

10 Eksklusive brugsrettigheder og særlige pligter

10.1 De til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 30 i Ejendommen har eksklusiv brugsret til terrasse i terræn i tilknytning til de enkelte ejerlejligheder som angivet i bilag 3 mens ejerlejlighed nr. 11 har eksklusiv brugsret og vedligeholdelsespligt til den i tilknytning til ejerlejligheden tilliggende terrasse på tagareal som angivet på bilag 3. De eksklusive brugsrettigheder kan af Ejerforeningen opsiges med et varsel på 30 år. Den til enhver tid værende ejer af nævnte Ejerlejlighed er forpligtet til at forestå ren- og vedligeholdelse af den anførte terrasse i terræn. Medlemmets ren- og vedligeholdelse skal til enhver tid foretages med behørig hensyntagen til Ejerforeningens øvrige medlemmer og i overensstemmelse med eventuelle regler i henhold til husordenen.

10.2 Ejere af ejerlejligheder med altaner har eksklusiv brugsret og ren- og vedligeholdelsespligt til den i tilknytning til ejerlejligheden opførte altan.

11 Vedligeholdelse

11.1 Ejerforeningen forestår med de undtagelser og begrænsninger, som fremgår af nærværende vedtægter, forsvarlig udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen, herunder fællesarealer, trappekerner og elevatorer, og afholder udgifterne som en del af fællesudgifterne.

11.2 Den indvendige vedligeholdelse, forbedring og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

11.3 Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer i de enkelte ejerlejligheder, som alt lejlighedens udstyr, herunder (men ikke begrænset til) elektriske installationer, vandhaner, nøgler og låse, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne samt al anden vedligeholdelse og modernisering i lejligheden, som ikke direkte vedrører fællesejendommen.

11.4 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af Ejendommens fælles bygningsdele.

11.5 Den udvendige fælles bygningsmæssige vedligeholdelse og fornyelse, der varetages af ejerforeningen, omfatter installationer, vinduesglas i fællesområder, tag, tagrender, bærende konstruktioner i etageadskillelser, fælles trappeopgange, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger i Ejendommen.

11.6 Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse, uanset at disse er ført igennem lejlighederne, dog kun til de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed.

11.7 Udvendig vedligeholdelse af døre og vinduer er omfattet af den fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning/reparation af vinduesrammer og de hermed forbundne udgifter.

11.8 Vedligeholdelse, opretning og fornyelse af altaner, karnap og terrassers bærende konstruktioner, gelænder og afskærmning samt altandøre er omfattet af den fælles vedligeholdelse.

11.9 Alle udgifter til udskiftning af glas i de enkelte ejerlejligheder, afholdes af vedkommende medlem, der ejer ejerlejligheden.

11.10 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket intet medlem er ansvarlig, afholdes udgiften som en fællesudgift.

11.11 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 af altaner eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer, markiser m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke.

11.12 De enkelte medlemmer må ikke opsætte tv-antenner eller paraboler på Ejendommens tag, facader eller altaner.

11.13 Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre for egen regning.

11.14 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter ejerlejligheden, så længe istandsættelse pågår.

11.15 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

12 Parkering

12.1 Ejerforeningens medlemmer har i nærmere beskrevet omfang adgang til at erhverve en andel med dertilhørende brugsret til parkering gennem Parkeringslauget Fredens Gaard ("**Parkeringslauget**"), som er ejer af ejerlejlighedsnr. 64, matr.nr. 600, Udenbys Klædebo Kvarter, København indeholdende parkeringskælder ("**Parkeringskælderen**").

12.2 Parkeringslauget står for drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af Parkeringskælderen, herunder handicapparkeringspladsen, jf. nærmere nedenfor under pkt. 12.4.

12.3 Parkeringslaugets vedtægter fremgår af vedlagte bilag 4.

12.4 Ejerforeningens medlemmer har adgang til at benytte handicapparkeringspladsen, der er placeret i forlængelse af nedkørslen til Parkeringskælderen, og hvis placering fremgår af vedlagte bilag 1. Denne handicapparkeringsplads kan benyttes af handicapbusser med tilknytning til Ejerforeningen og har karakter af fællesareal. Ejerforeningen er forpligtet til at sikre, at Ejerforeningens medlemmer har adgang til at benytte parkeringspladsen. Ejerforeningen er medlem af Parkeringslauget og bidrager til ren- og vedligeholdelsen, jf. pkt. 12.2, af handicapparkeringspladsen i forhold til det fastsatte fordelingstal i vedtægterne for Parkeringslauget.

12.5 Ejerforeningens bestyrelse kan repræsentere Ejerforeningen på Parkeringslaugets generalforsamlinger og kan delegere denne kompetence til et enkelt medlem af bestyrelsen eller en af Ejerforeningen generalforsamlingsvalgt administrator, idet Ejerforeningen imidlertid ikke er tillagt stemmeret på denne generalforsamling.

13 Fællesarealer og kælderrum

13.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at alle fællesarealer stedse fremtræder i god renholdt og vedligeholdt stand.

13.2 Ethvert medlem er pligtig at give de af Ejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse, f.eks. i forhold til tag, murkroner m.v. i tilknytning til de private tagterrasser på Ejendommen.

13.3 Hver ejerlejlighedsejer har et depotrum beliggende i Ejendommen til Ejerlejlighedens anvendelse, hvis placering fremgår af vedlagte bilag 5. Depotrummene er beliggende i Ejerforeningens fællesareal og tilhører Ejerforeningen, som forestår vedligeholdelsen og administration heraf. Depotrummene er nummereret med et ejerlejlighedsnummer.

13.4 Der etableres to adgange til Ejendommen fra Blegdamsvej. Én adgangsvej er placeret mellem Bygning A og Bygning B, hvor der er adgang for gående samt cyklister til og fra Ejendommen. Den anden adgangsvej er placeret for enden af bygning A, hvor der er adgang for biler til nedkørslen til Parkeringskælderen. Adgangsvejene fremgår af det i bilag 1 vedlagte kortmateriale.

13.5 Ejerforeningens medlemmer har mulighed for og adgang til at benytte de til Ejerforeningen tilhørende to fælleslokaler i Ejendommen beliggende henholdsvis Blegdamsvej 28C, st. tv., 2200 København N og Blegdamsvej 28C, 1. th, 2200 København N. Det indendørs fællesrum har karakter af fællesareal. De nærmere gældende regler for fællesrummets benyttelse, vedligeholdelse og administration fastlægges af generalforsamlingen.

14 Medlemsforpligtelser

14.1 Ethvert medlem af Ejerforeningen skal overholde disse vedtægter og den for området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer vedvarende væsentlige gener, herunder af miljømæssig art.

14.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde Ejerlejligheden tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand.

14.3 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Ejerforeningens bestyrelse lovligt meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan Ejerforeningens bestyrelse bestemme, at foranstaltninger kan sikres udført af bestyrelsen for det pågældende medlems regning.

15 Generalforsamling

15.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.

15.2 Hvert år afholdes inden udgangen af maj måned ordinær generalforsamling.

15.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev eller e-mail til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, såfremt vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

15.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest 4 uger inden afholdelse. I den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen skal forslag fra bestyrelsen eller andre medlemmer kort refereres. Forslag, der indleveres inden for ovennævnte frist, men efter udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamling, skal formanden snarest og senest 5 dage før generalforsamlingen foranledige udsendt til samtlige medlemmer, hvilket i givet fald skal anses som rettidig udsendelse af dagsordenspunkter. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen eller givet efterfølgende meddelelse om, kan ikke sættes under afstemning.

15.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning af 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller efter stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Generalforsamlingen afholdes snarest muligt og indkaldes som anført i punkt 15.3.

16 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

16.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

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

17 Generalforsamlingens afvikling

17.1 Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen eller suppleant for denne.

17.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.

17.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde at afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal,

gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

18 Stemmeret m.v.

18.1 På generalforsamlingen stemmes efter fordelingstal, således at hver Ejerlejlighed har et antal stemmer svarende til Ejerlejlighedens fordelingstal i Ejerforeningen, jf. pkt. 5.

18.2 Parkeringslauget Fredens Gaard, der ejer, vedligeholder og administrerer erhvervsejerlejlighed nr. 64 og de dertil knyttede parkeringspladser i Parkeringskælderen har ikke stemmeret.

18.3 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.

18.4 Til vedtagelse af beslutning

(i) af meget væsentlig økonomisk betydning for Ejerforeningen, eller
(ii) om vedtægtsændringer

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

18.5 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

18.6 Til vedtagelse af beslutning om opsigelse af en eksklusiv brugsret i henhold til pkt. 10 kræves fuldstændig enstemmighed.

19 Forhandlingsprotokol

19.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

19.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Ejerforeningens medlemmer.

20 Bestyrelse

20.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 1-5 medlemmer, der vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

20.2 Så længe K/S Fredens Gaard ejer ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 15 % eller mere af det samlede, administrative fordelingstal for Ejerforeningen, jf. pkt. 5, er K/S Fredens Gaard berettiget til at udpege mindst 1 medlem til Ejerforeningens bestyrelse.

20.3 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.

20.4 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

20.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

20.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv.

20.7 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne.

20.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.

20.9 I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

20.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.

20.11 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem,

der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

20.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand.

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

21 Bestyrelsens opgaver

21.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.

21.2 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.

21.3 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.

21.4 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen at Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af indendørs fællesarealer.

21.5 Bestyrelsen skal overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 24.

22 Tegningsregel

22.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen, af tre bestyrelsesmedlemmer i forening, eller af den samlede bestyrelse.

23 Administration

23.1 Ejerforeningens bestyrelse skal vælge en administrator til at varetage Ejerforeningens drift - enten helt eller delvis - i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

24 Regnskabsår

24.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

25 Årsrapport og revision

25.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

25.2 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

25.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

25.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor måtte finde at være af betydning for udførelsen af sit hverv.

25.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

26 Anvendelse og udlejning af ejerlejligheder

26.1 Beboelseslejlighederne skal benyttes til beboelsesformål. Ethvert medlem er pligtigt at udvise hensynsfuldhed ved benyttelsen af sin ejerlejlighed.

26.2 Ejeren af en ejerlejlighed er berettiget til at udleje lejligheden til beboelse.

26.3 Ejeren af en ejerlejlighed er berettiget til at udleje enkeltværelser i lejligheden til beboelse, idet en sådan udlejning dog ikke må ske i et sådant omfang, at der

bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne (ikke medregnet entre, køkken og badeværelse), og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

26.4 Bestyrelsen skal orienteres ved enhver udlejning, og meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger samt ejeren af ejerlejlighedens kontaktoplysninger.

27 Husdyr

27.1 Det er tilladt at holde mindre husdyr såsom katte, mindre hunde, fugle i bur m.v. i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke, idet husdyr dog ikke må være til væsentlig gene for Ejendommens beboere. Der må dog ikke holdes kamp- eller muskelhunde eller krydsninger heraf. Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke.

28 Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

28.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og på ejerlejlighederne. I forbindelse med en videreopdeling af Ejendommen skal vedtægterne tillige gælde for sådanne nye ejerlejligheder.

28.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen Fredens Gaard, CVR-nr. 41286539, ved dens bestyrelse samt den/de til enhver tid værende ejer(e) af ejerlejligheder i Ejendommen.

28.3 K/S Fredens Gaard, CVR-nr. 36 89 81 35, er påtaleberettiget for så vidt angår pkt. 20.2.

28.4 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende med 1. prioritet på ejerlejlighederne, for et beløb stort kr. 45.000 pr. ejerlejlighed. Nærværende vedtægt skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld.

28.5 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejendommens

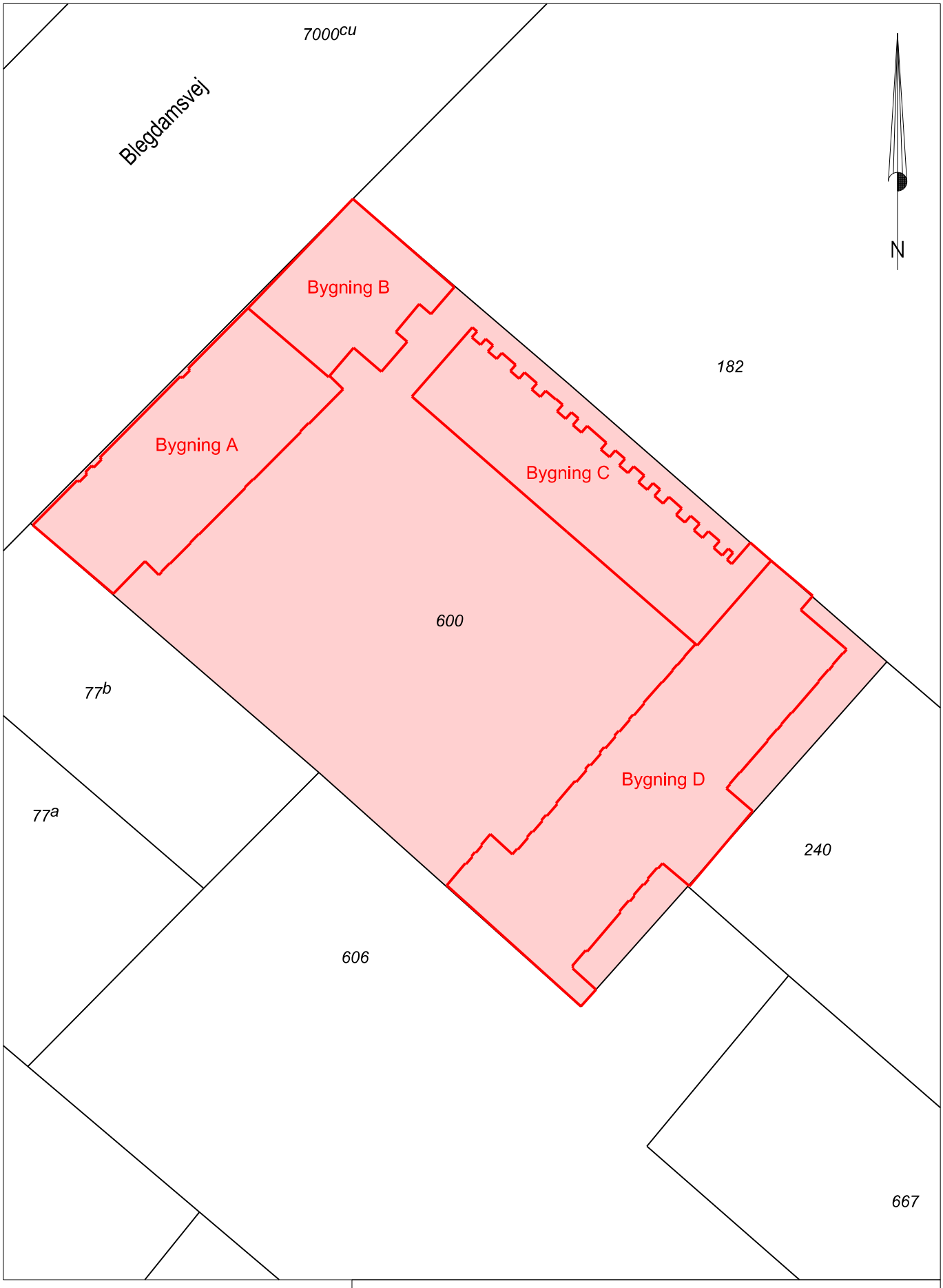
blad i tingbogen. Desuden respekterer vedtægterne servitutter, som bliver tinglyst på Ejendommen og ejerlejlighederne i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder.

29 Bilag

Bilag 1:	Rids over ejerforeningens område samt Bygningerne A-D
Bilag 2:	Landinspektørfortegnelse over de foreløbigt fastsatte administrative fordelingstal for hver af ejerlejlighederne i bygning A-D
Bilag 3:	Oversigt over eksklusive brugsretter til terrasse i terræn /terrasse på tagareal/altaner for Bygning A-D
Bilag 4:	Vedtægter for Parkeringslauget
Bilag 5:	Rids over depotrum

--oOo--

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1 i Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer om planlægning, indhentes i forbindelse med tinglysning af nærværende dokument elektronisk samtykke fra Københavns Kommune, der med deres samtykke samtidig erklærer, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.



Signaturforklaring:

Ejerforeningen Fredens Gaards område

Bygninger indenfor ejerforeningens område

Vedtægter for Ejerforeningen Fredens Gaard - Bilag 1		
Matr.nr. 600 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
J.nr.: 2019-0008	Målforhold: 1: 500 (A4)	Dato: 14. april 2020
Init.: es	Fil: 2019-0008-EF-vedtægter-bilag 1	
Esben Hansen Landinspektør	**CK - LAND A/S** **Praktiserende landinspektører** Erik Hansen • Mads Møller Madsen • Esben Hansen • Bjørn Adsersen Toftebakken 17 • 3460 Birkerød • Tlf 45810735 • ck@ckland.dk • CVR-nr. 30178793	

CK-Land A/S
Praktiserende landinspektører
Erik Hansen • Mads Møller Madsen • Esben Hansen • Bjørn Adsersen

Toftebakken 17
3460 Birkerød

Tlf. 45810735

J.nr. 2019-0008

den 14. april 2020

Vedtægter for Ejerforeningen Fredens Gaard – Bilag 2

Fortegnelse over foreløbigt fastsatte fordelingstal:

Foreløbigt fastsatte fordelingstal markeret med rød skrift.

Ejl.nr.	Anvendelse	Adresse	Lodbeliggenhed	Areal, m²	Fordelingstal X / 5134
1	Beboelse	Blegdamsvej 28C, st. th.		66	**66 / 5134**
2	Beboelse	Blegdamsvej 28B, st. tv.		86	**86 / 5134**
3	Beboelse	Blegdamsvej 28B, st. th.		77	**77 / 5134**
4	Beboelse	Blegdamsvej 28A, st. tv.		74	**74 / 5134**
5	Beboelse	Blegdamsvej 28A, st. th.		97	**97 / 5134**
6	Beboelse	Blegdamsvej 28C, 1. tv.		76	**76 / 5134**
7	Beboelse	Blegdamsvej 28B, 1. th.		73	**73 / 5134**
8	Beboelse	Blegdamsvej 28B, 1. tv.		78	**78 / 5134**
9	Beboelse	Blegdamsvej 28A, 1. th.		73	**73 / 5134**
10	Beboelse	Blegdamsvej 28A, 1. tv.		103	**103 / 5134**
11	Beboelse	Blegdamsvej 28C, 2. th.		67	**67 / 5134**
12	Beboelse	Blegdamsvej 28C, 2. tv.		74	**74 / 5134**
13	Beboelse	Blegdamsvej 28B, 2. th.		73	**73 / 5134**
14	Beboelse	Blegdamsvej 28B, 2. tv.		78	**78 / 5134**
15	Beboelse	Blegdamsvej 28A, 2. th.		73	**73 / 5134**
16	Beboelse	Blegdamsvej 28A, 2. tv.		103	**103 / 5134**
17	Beboelse	Blegdamsvej 28C, 3. th.		72	**72 / 5134**
18	Beboelse	Blegdamsvej 28C, 3. tv.		69	**69 / 5134**
19	Beboelse	Blegdamsvej 28B, 3. th.		65	**65 / 5134**
20	Beboelse	Blegdamsvej 28B, 3. tv.		64	**64 / 5134**
21	Beboelse	Blegdamsvej 28A, 3. th.		80	**80 / 5134**
22	Beboelse	Blegdamsvej 28A, 3. tv.		100	**100 / 5134**
23	Beboelse	Blegdamsvej 28L	(a) - Stuen (b) - 1. sal	41 45	**86 / 5134**

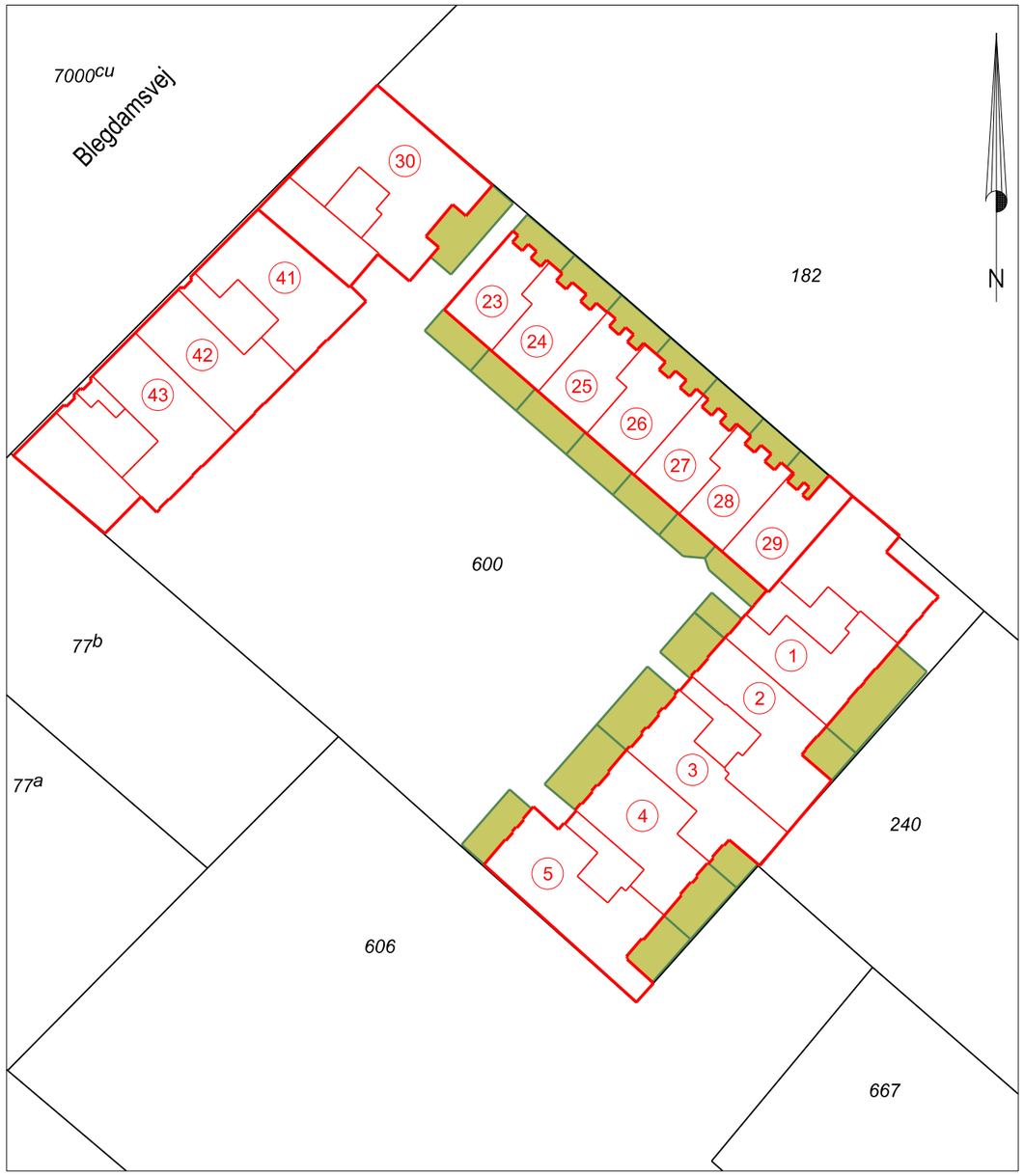
				86	
24	Beboelse	Blegdamsvej 28K	(a) - Stuen (b) - 1. sal	49 45 94	**94 / 5134**
25	Beboelse	Blegdamsvej 28H	(a) - Stuen (b) - 1. sal	42 47 89	**89 / 5134**
26	Beboelse	Blegdamsvej 28G	(a) - Stuen (b) - 1. sal	50 45 95	**95 / 5134**
27	Beboelse	Blegdamsvej 28F	(a) - Stuen (b) - 1. sal	39 44 83	**83 / 5134**
28	Beboelse	Blegdamsvej 28E	(a) - Stuen (b) - 1. sal	46 39 85	**85 / 5134**
29	Beboelse	Blegdamsvej 28D	(a) - Stuen (b) - 1. sal	50 52 102	**102 / 5134**
30	Beboelse	Blegdamsvej 32, st.		124	**124 / 5134**
31	Beboelse	Blegdamsvej 32, 1. tv.		69	**69 / 5134**
32	Beboelse	Blegdamsvej 32, 1. th.		94	**94 / 5134**
33	Beboelse	Blegdamsvej 32, 2. tv.		69	**69 / 5134**
34	Beboelse	Blegdamsvej 32, 2. th.		94	**94 / 5134**
35	Beboelse	Blegdamsvej 32, 3. tv.		69	**69 / 5134**
36	Beboelse	Blegdamsvej 32, 3. th.		94	**94 / 5134**
37	Beboelse	Blegdamsvej 32, 4. tv.		69	**69 / 5134**
38	Beboelse	Blegdamsvej 32, 4. th.		94	**94 / 5134**
39	Beboelse	Blegdamsvej 32, 5. tv.		66	**66 / 5134**
40	Beboelse	Blegdamsvej 32, 5. th.		86	**86 / 5134**
41	Beboelse	Blegdamsvej 30B, st. tv.		92	**92 / 5134**
42	Beboelse	Blegdamsvej 30B, st. th.		70	**70 / 5134**
43	Beboelse	Blegdamsvej 30A, st.		80	**80 / 5134**
44	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 1. tv.		89	**89 / 5134**
45	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 1. th.		79	**79 / 5134**
46	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 1. tv.		79	**79 / 5134**
47	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 1. th.		71	**71 / 5134**
48	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 2. tv.		89	**89 / 5134**
49	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 2. th.		79	**79 / 5134**
50	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 2. tv.		79	**79 / 5134**
51	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 2. th.		71	**71 / 5134**
52	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 3. tv.		89	**89 / 5134**
53	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 3. th.		79	**79 / 5134**
54	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 3. tv.		79	**79 / 5134**

55	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 3. th.		71	**71 / 5134**
56	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 4. tv.		89	**89 / 5134**
57	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 4. th.		79	**79 / 5134**
58	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 4. tv.		79	**79 / 5134**
59	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 4. th.		71	**71 / 5134**
60	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 5. tv.		70	**70 / 5134**
61	Beboelse	Blegdamsvej 30B, 5. th.		63	**63 / 5134**
62	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 5. tv.		63	**63 / 5134**
63	Beboelse	Blegdamsvej 30A, 5. th		61	**61 / 5134**
64	Parkering	Nedre kælder		800	**80 / 5134**
				5854	**5134 / 5134**

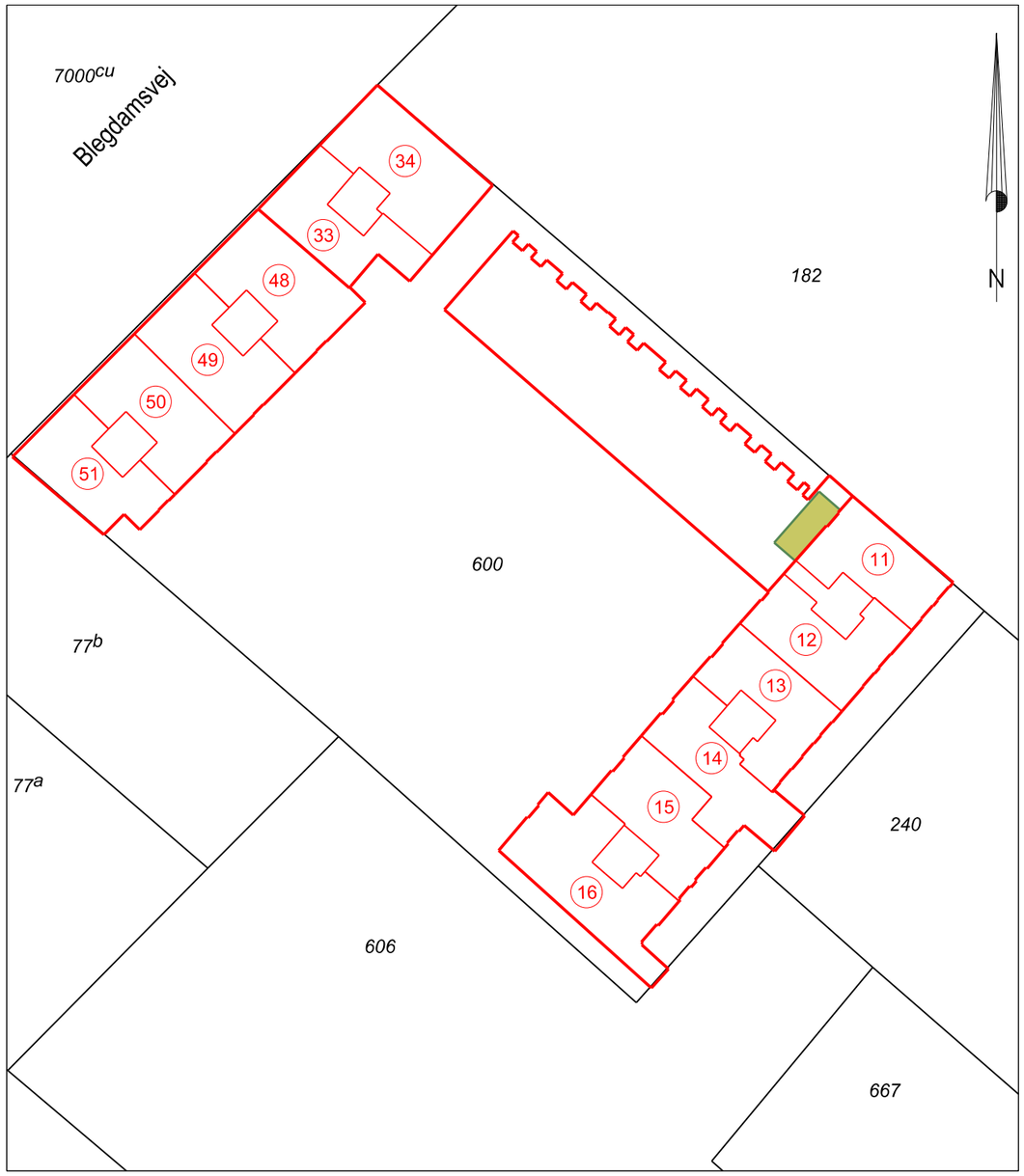
Esben Hansen
Landinspektør

ck@ckland.dk *CK-Land* *www.ckland.dk*
CVR nr. 30178793

Stueplan:



2.sal (og dæk over 1. sal):



Signaturforklaring:

Bygninger indenfor ejerforeningens område

Bygninger indenfor ejerforeningens område

Vedtægter for Ejerforeningen Fredens Gaard - Bilag 3		
Matr.nr. 600 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
J.nr.: 2019-0008	*Målforhold: 1: 500 (A4)*	*Dato: 11. april 2020*
Init.: es	*Fil: 2019-0008-EF-vedtægter-bilag 3*	
Esben Hansen Landinspektør	**CK - LAND A/S** ***Praktiserende landinspektører*** *Erik Hansen • Mads Møller Madsen • Esben Hansen • Bjørn Adsersen* *Toftebakken 17 • 3460 Birkerød • Tlf 45810735 • ck@ckland.dk • CVR-nr. 30178793*	

VEDTÆGTER

FOR

PARKERINGSLAUGET FREDENS GAARD

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Navn og hjemsted	2
2.	Formål	2
3.	Beliggenhed og adgangsforhold	2
4.	Medlemskab af ejerforening	2
5.	Medlemmer	2
6.	Formue på stiftelsestidspunktet	3
7.	Parkeringsandele	3
8.	Hæftelse	4
9.	Driftsudgifter	4
10.	Anvendelse af parkeringsplads, fremleje m.v.	5
11.	Overdragelse	5
12.	Generalforsamling	6
13.	Indkaldelse til generalforsamlingen	7
14.	Bestyrelsen	7
15.	Ekstraordinære generalforsamlinger	8
16.	Bestyrelsens opgaver	8
17.	Tegningsret	9
18.	Regnskab	9
19.	Opløsning	9
20.	Tredjemandsrettigheder	9
21.	Værneting	9
22.	Påtaleret	9
23.	Tinglysning	10
24.	Bilag	10

1. Navn og hjemsted

1.1 Parkeringslaugets navn er "Parkeringslauget Fredens Gaard" (i det følgende kaldet "**Parkeringslauget**").

1.2 Parkeringslaugets hjemsted er Københavns Kommune.

2. Formål

2.1 Parkeringslaugets formål er at købe, eje, vedligeholde og administrere ejerlejlighed nr. 64 af matr.nr. 600, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Blegdamsvej 28-32, 2200 København N (i det følgende benævnt "**Parkeringskælderen**") samt at råde over, vedligeholde og administrere de i pkt. 3 definerede parkeringspladser beliggende i Parkeringskælderen i overensstemmelse med denne vedtægt.

3. Beliggenhed og adgangsforhold

3.1 Området, hvori Parkeringskælderen opføres, er under udvikling af selskabet K/S Fredens Gaard, CVR nr. 36 89 81 35 (i det følgende benævnt "**Bygherre**"). Bygherre opfører Parkeringskælderen i underjordisk plan under matr.nr. 600, Udenbys Klædebo Kvarter, København, hvortil der vil være adgang via en nedkørsel fra Blegdamsvej.

3.2 Når Parkeringskælderen står færdigopført, forventes den at indeholde 31 parkeringspladser i alt, heraf 30 almindelige størrelse parkeringspladser og 1 handicapparkeringsplads for bus, jf. rids over Parkeringskælderen (bilag 1).

4. Medlemskab af ejerforening

4.1 Parkeringslauget er som ejerlejlighedsejer medlem af Ejerforeningen Fredens Gaard ("**Ejerforeningen**") og er tillagt pligter og rettigheder i henhold til de på Parkeringskælderen tinglyste vedtægter for ejerforeningen.

4.2 Parkeringslaugets bestyrelse kan repræsentere Parkeringslauget på Ejerforeningens generalforsamlinger og kan delegere denne kompetence til et enkelt medlem af bestyrelsen eller en af Parkeringslaugets generalforsamlingsvalgt administrator, idet Parkeringslauget imidlertid ikke er tillagt stemmeret på denne generalforsamling.

5. Medlemmer

5.1 Som medlemmer af Parkeringslauget optages enhver, som samtidig med optagelsen erhverver en eller flere andele i Parkeringslauget med deraf følgende ret til, bortset fra betaling af driftsudgifter, jf. pkt. 9, vederlagsfri brug af én eller flere parkeringspladser.

5.2 Derudover er Ejerforeningen, som følge af dennes brugsret til handicapparkeringspladsen, medlem af Parkeringslauget, idet Ejerforeningen imidlertid ikke er tillagt stemmeret på generalforsamlinger.

6. Formue på stiftelsestidspunktet

6.1 Bygherre stifter Parkeringslauget.

6.2 Bygherre apportindskyder Parkeringskælderen i Parkeringslauget. Værdien af de almindelig størrelse parkeringspladser udgør på stiftelsestidspunktet 300.000 kr., svarende til 30 x 300.000 kr. = 9.000.000 kr. Handicapparkeringspladsen overdrages vederlagsfrit til Parkeringslauget. Parkeringslaugets formue udgør derfor 9.000.000 kr. på stiftelsestidspunktet. Parkeringslaugets betaling for Parkeringskælderen sker i form af 30 parkeringsandele til Bygherre, som Bygherre frit kan disponere over, jf. pkt. 10.3.

6.3 Medlemmerne har andel i Parkeringslaugets formue i lige forhold, idet handicapparkeringspladsen dog ikke har andel i formuen. Andelen af formuen udgør derfor 1/30 pr. almindelig størrelse parkeringsplads, hvilket giver 1 stemme på generalforsamlingen. Andelen i Parkeringslaugets formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution.

7. Parkeringsandele

7.1 Medlemmerne har andel i Parkeringslaugets formue og stemmeret i forhold til deres andel, idet hver andel har én stemme (bortset fra handicapparkeringspladsen, der ikke har stemmeret). Antallet af andele i Parkeringspladser svarer til antallet af parkeringspladser, dvs. der er 31 andele i Parkeringslauget.

7.2 Hver andel har ret til én parkeringsplads i Parkeringskælderen. Ét medlem kan have flere andele og dermed ret til flere parkeringspladser.

7.3 Parkeringspladserne er nummererede og svarer til det tilsvarende andelsnummer i Parkeringslauget. Placeringen af parkeringspladserne knyttet til de enkelte andele kan ændres med almindeligt flertal blandt Parkeringslaugets medlemmer i kombination med, at alle medlemmer, der berøres af en ændring, skal stemme for den ændrede placering.

7.4 Parkeringslaugets andele skal noteres på navn i Parkeringslaugets andelshaverfortegnelse. For hver andel udstedes et andelsbevis tiltrådt af bestyrelsen.

7.5 Andelen i Parkeringslauget kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende, som endnu ikke er aftalt.

7.6 Det er kun de andele, der er tilknyttet de almindelige størrelse parkeringspladser, som kan sælges, fremlejes m.v., jf. også nærmere pkt. 10 og 11.

8. Hæftelse

8.1 Der påhviler ikke bestyrelsen eller Parkeringslaugets medlemmer nogen personlig hæftelse for Parkeringslaugets påhvilende forpligtelser. For Parkeringslaugets påhvilende forpligtelser hæfter Parkeringslauget alene med sin formue.

8.2 Et udtrædende medlem eller medlemmets bo hæfter i forholdet mellem medlemmet og Parkeringslauget for forpligtelser, indtil et nyt medlem har overtaget andelen i Parkeringslauget og udlignet eventuelle restancer for den eller de pågældende andele.

8.3 Såfremt medlemmet måtte komme i misligholdelse med sine forpligtelser over for Parkeringslauget, jf. bl.a. pkt. 9, eller andre ydelser til Parkeringslauget, kan Parkeringslaugets bestyrelse efter at have fremsat skriftligt påkrav med 7 kalenderdages varsel ekskludere et medlem og overdrage det pågældende medlems andel i Parkeringslauget med tilhørende brugsret til et nyt medlem. Det ekskluderede medlems andel udbetales efter modregning af restancer til Parkeringslauget. Såfremt restancerne måtte overstige værdien af andelen, hæfter medlemmet uændret for restancen.

9. Driftsudgifter

9.1 Parkeringslaugets bestyrelse udfærdiger hvert år driftsbudget for Parkeringslauget. Driftsbudgettet forelægges til godkendelse på Parkeringslaugets ordinære generalforsamling.

9.2 Driftsbudgettet skal minimum indeholde følgende poster:

(A) Ejendomsskatter

(B) Bidrag til andre foreninger og laug

(C) Ren- og vedligeholdelse samt fornyelse

(D) Administration

(E) Revision

(F) Forsikring

(G) Diverse, møder m.m.

9.3 Parkeringslaugets samlede driftsudgifter omfatter driftsudgifterne for samtlige 31 parkeringspladser (inklusiv 1 handicapparkeringsplads), som fordeles ligeligt mellem Parkeringslaugets 31 andele.

9.4 Medlemmerne betaler hvert kvartal et bidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det på den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

10. Anvendelse af parkeringsplads, fremleje m.v.

10.1 De almindelige størrelse parkeringspladser må alene anvendes til parkering af personbiler. Der må således ikke på parkeringspladserne foretages opbevaring/oplæg af nogen art. Parkeringspladserne kan anvendes såvel til private som til erhvervsmæssige formål.

10.2 Et medlem er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin parkeringsplads med bestyrelsens tilladelse, som kun kan nægtes, såfremt bestyrelsen har saglige og vægtige indvendinger.

10.3 Bygherre har i forbindelse med stiftelse af Parkeringslauget erhvervet alle andelene i Parkeringslauget, hvortil der er meddelt tilladelse til videreoverdragelse, fremleje eller fremlån uden bestyrelsens forudgående godkendelse.

11. Overdragelse

11.1 Ønsker et medlem at overdrage sit medlemskab med tilhørende andel i Parkeringslauget skal følgende forkøbsretsbestemmelse iagttages.

(A) Et medlem af Parkeringslauget har altid ret til at overdrage sin andel sammen med en ejerlejlighed i Ejerforeningen.

(B) Såfremt et medlem af Parkeringslauget ønsker at overdrage sin andel uden samtidigt salg af en ejerlejlighed, jf. pkt. A ovenfor, skal andelen først tilbydes medlemmerne af Ejerforeningen.

I givet fald meddeler det medlem, der ønsker at afhænde sin andel, dette til Parkeringslaugets bestyrelse, der herefter fastlægger retningslinjerne for nævnte ejeres eventuelle erhvervelse af andelen samt den indbyrdes prioritetsmæssige

rækkefølge for disse. Koncerninterne overdragelser kan finde sted hos medlemmerne, uden at forkøbsret for ejerforeningens medlemmer udløses. Forkøbsretten udløses dog for det tilfælde, at koncernforbindelsen efterfølgende ophører.

Bestyrelsen fastsætter en frist på ikke længere end 3 uger til at udnytte forkøbsretten.

(C) Såfremt ingen af de øvrige nævnte ejere ønsker at erhverve den udbudte andel i Parkeringslauget, er det medlem af Parkeringslauget, der ønsker at afhænde sin andel herefter berettiget til at overdrage andelen til tredjemand på samme vilkår, som er tilbudt førstnævnte ejere.

11.2 Såfremt vilkårene ændres, skal andelen på ny tilbydes øvrige nævnte ejere på de ændrede vilkår.

11.3 Forkøbsretsbestemmelsen i pkt. 11.1 finder dog ikke anvendelse for Bygherren førstegangssalg af andele i Parkeringslauget.

11.4 Pris og vilkår i øvrigt ved overdragelsen af andelen er ikke underlagt andre begrænsninger, end der fremgår af nærværende vedtægt.

12. Generalforsamling

12.1 Parkeringslaugets højeste myndighed er generalforsamlingen.

12.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.

7. Udpegning af revisor.

8. Valg af administrator.

9. Eventuelt.

12.3 Hver andel giver én stemme.

12.4 Alle spørgsmål, bortset fra de nedenfor nævnte, afgøres ved almindelig stemmeflerhed.

12.5 Vedtægtsændringer samt salg, optagelse af lån eller pantsætning af Parkeringskælderen kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede efter andele stemmer herfor. Opnås der på en generalforsamling ikke kvalificeret flertal som nævnt, men dog et flertal på 2/3 af de repræsenterede stemmer (enten ved fremmøde eller ved fuldmagt), afholdes en ny generalforsamling inden 3 uger. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de repræsenterede stemmer (enten ved fremmøde eller ved fuldmagt).

12.6 Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet har meddelt fuldmagt dertil. Som fuldmagtblanket skal anvendes den af bestyrelsen eller administrator udfærdigede fuldmagtsblanket, idet fuldmagten ellers vil være at betragte som ugyldig. En fuldmægtig kan ikke have fuldmagt fra flere end to medlemmer. Såfremt et medlem er et selskab, kan selskabet repræsenteres af de tegningsberettigede, af direktøren eller en anden person, der har fuldmagt hertil, herunder stillingsfuldmagt.

13. Indkaldelse til generalforsamlingen

13.1 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

13.2 Indkaldelse til generalforsamlinger foretages skriftligt af bestyrelsen eller administrator og kan ske elektronisk til de mailadresser, som senest er oplyst til administrator.

13.3 Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til Parkeringslaugets medlemmer senest 4 dage før generalforsamlingen.

14. Bestyrelsen

14.1 Bestyrelsen består af en formand og 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

14.2 Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen således, at halvdelen af medlemmerne af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Ved første generalforsamling vælges halvdelen af medlemmerne af bestyrelsen for 1 år.

14.3 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen minimum 1 bestyrelsessuppleant.

14.4 Som bestyrelsesmedlemmer eller bestyrelsessuppleanter kan vælges Parkeringslaugets medlemmer (og repræsentanter for medlemmet i det omfang medlemmet er et selskab eller en anden juridisk enhed), disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Såfremt et medlem af Parkeringslauget ejer flere andele, kan flere repræsentanter for denne ejer vælges til bestyrelsen. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter kan give fuldmagt til en repræsentant til at repræsentere den eller de pågældende bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter på bestyrelsesmøderne samt generalforsamlinger. Der kan gives fuldmagt til en repræsentant til at repræsentere flere bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter.

14.5 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden vælger den øvrige bestyrelse af sin midte en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer (inklusiv formanden) ved fratræden bliver mindre end to, indkaldes til generalforsamling til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

14.6 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

15. Ekstraordinære generalforsamlinger

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling med det ovenfor i pkt. 13 nævnte varsel, såfremt et flertal i bestyrelsen eller Parkeringslaugets revisor beslutter det, eller såfremt mindst ¼ af Parkeringslaugets medlemmer (i forhold til andele) fremsætter begæring herom, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

16. Bestyrelsens opgaver

16.1 Bestyrelsen har den daglige ledelse af driften, som bestyrelsen i sædvanligt omfang kan delegere til en af generalforsamlingen valgt administrator.

17. Tegningsret

17.1 Parkeringslauget forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen og et andet medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

18. Regnskab

18.1 Parkeringslaugets regnskab udarbejdes af en af generalforsamlingen udpeget revisor.

18.2 Parkeringslaugets regnskabsår er kalenderåret, dog således at første regnskabsår løber fra stiftelsen og regnskabsåret ud.

18.3 Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

19. Opløsning

19.1 Opløsning ved likvidation forestås af 1 likvidator, der vælges af generalforsamlingen.

19.2 Efter realisation af Parkeringslaugets aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer.

20. Tredjemandsrettigheder

20.1 Parkeringslaugets medlemmer er pligtige at respektere, at medlemmer af Ejerforeningen samt deres husstand har ret til at anvende Parkeringslaugets ejendom som adgangsvej til depotrum, teknik-/varmecentral og til nødvendig gennemførsel af forsyningskabler og lignende.

21. Værneting

21.1 Parkeringslaugets værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder mellem såvel medlemmer af Parkeringslauget indbyrdes som mellem Parkeringslauget og medlemmerne, herunder om forståelse af, indholdet i og konsekvenserne af disse vedtægter. Parkeringslauget ved dennes bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Parkeringslaugets anliggender.

22. Påtaleret

22.1 Påtaleberettiget er Parkeringslauget Fredens Gaard, CVR-nr. 41286547, ved dennes bestyrelse.

22.2 Ejerforeningen Fredens Gaard, CVR-nr. 41286539, ved ejerforeningens bestyrelse er påtaleberettiget for så vidt angår pkt. 4.1, pkt. 11, pkt. 20 og nærværende pkt. 22.2.

23. Tinglysning

23.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 64 af matr.nr. 600, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Blegdamsvej 28-32, 58, 2200 København N.

23.2 Med hensyn til byrder og servitutter henvises til Parkeringskælderens blad i tingbogen.

24. Bilag

Bilag 1 Rids over Parkeringskælderen

Således vedtaget på Parkeringslaugets stiftende generalforsamling den 9. marts 2020.

Som dirigent:

Patrick Kuklinski

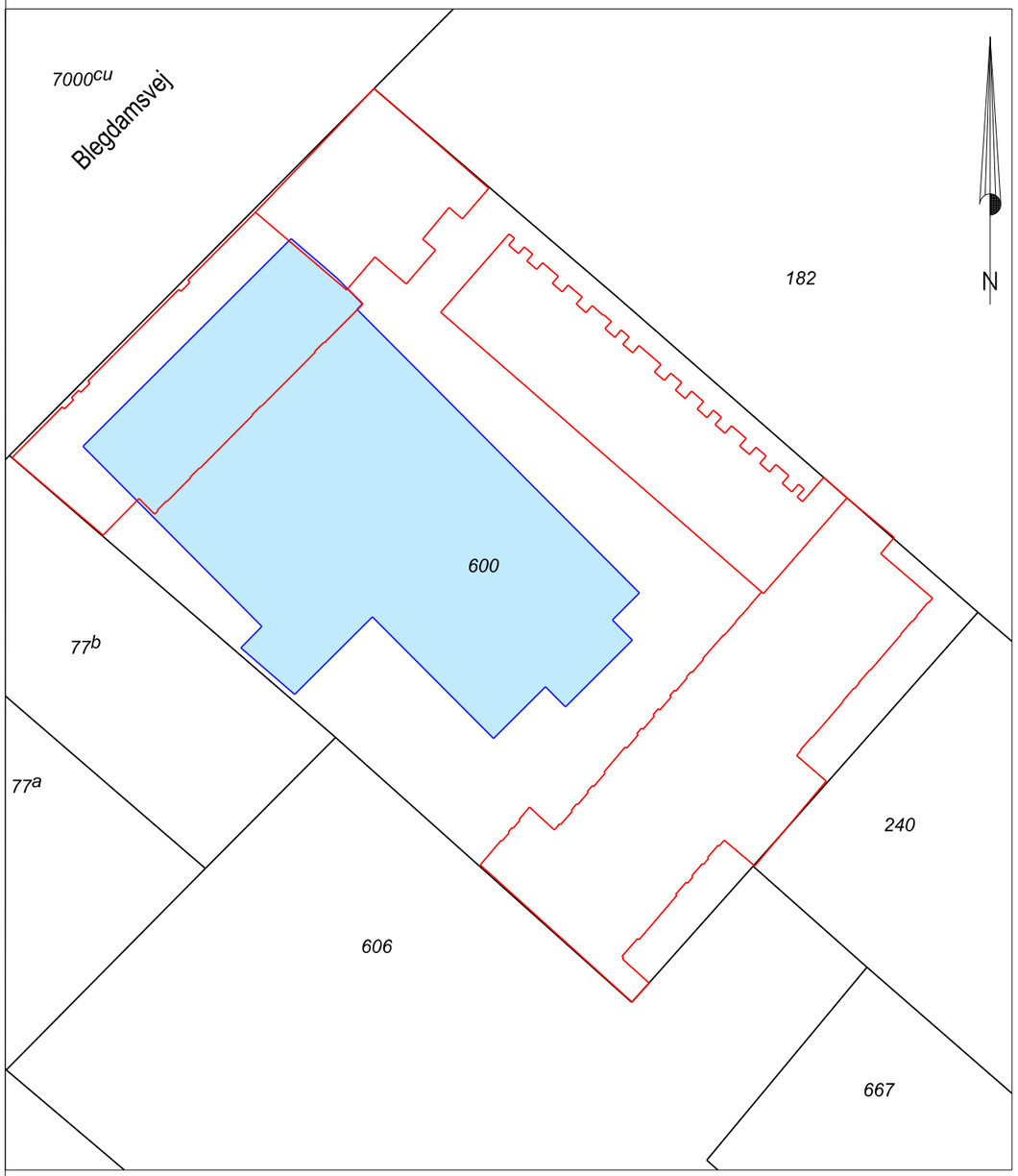
For bestyrelsen:

Klaus Thorsten Wollesen Lund, formand
Stine Nagstrup Kjær, bestyrelsesmedlem

-oOo-

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer om planlægning, indhentes i forbindelse med tinglysning af nærværende dokument elektronisk samtykke fra Københavns Kommune, der med deres samtykke samtidig erklærer, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Oversigtskort, 1:500



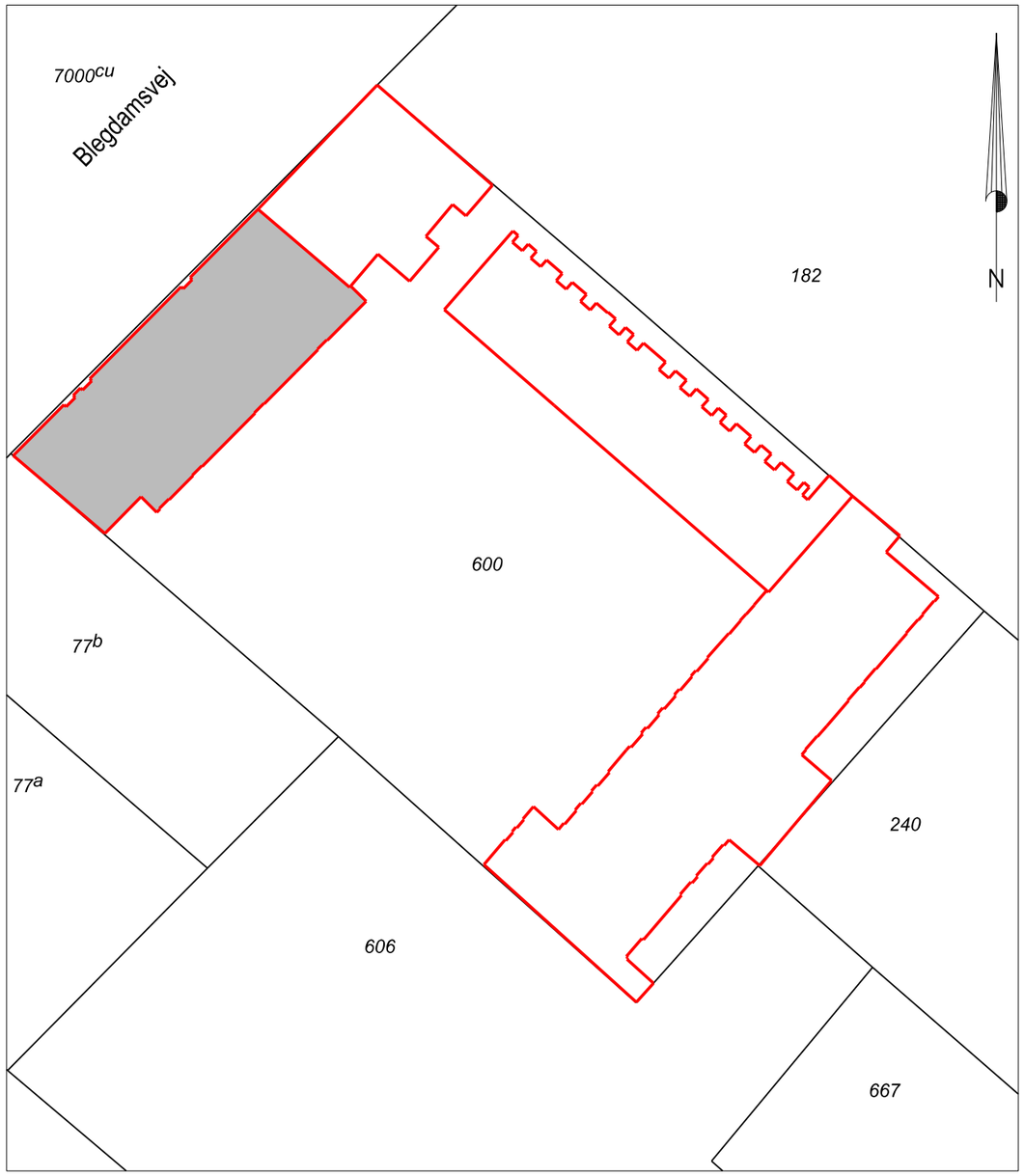
Detailskitse, 1:250

Signaturforklaring:

- *Oversigtskort, bygninger på terræn*
- *Oversigtskort, omrids af parkeringskælder*
- *Detailskitse, parkeringsplads*
- 24 *Detailskitse, nummerering af parkeringsplads*

Vedtægter for Parkeringslauget Fredens Gaard - Bilag 1		
Matr.nr. 600 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
J.nr.: 2019-0008	*Målforhold: 1: 500 (A4)*	*Dato: 14. april 2020*
Init.: es	*Fil: 2019-0008-P-laug-vedtægter-bilag 1*	
Esben Hansen *Landinspektør*	***CK - LAND A/S*** ***Praktiserende landinspektører*** *Erik Hansen • Mads Møller Madsen • Esben Hansen • Bjørn Adsersen* *Toftebakken 17 • 3460 Birkerød • Tlf 45810735 • ck@ckland.dk • CVR-nr. 30178793*	

Oversigt ejendom, 1:500:



Detailskitse kælder, 1:200

Signaturforklaring:

- *Del af kælder vist på detailskitse*
- *Depotrum i kælder*
- DP - 45 *Bruger af depotrum, svarer til ejerlejlighedsnummer*

Vedtægter for Ejerforeningen Fredens Gaard - Bilag 5

Matr.nr. 600 Udenbys Klædebo Kvarter, København

J.nr.: 2019-0008	*Målforhold: 1: 500 (A4)*	*Dato: 14. april 2020*
Init.: es	*Fil: 2019-0008-EF-vedtægter-bilag 5*	

Esben Hansen
Landinspektør

CK - LAND A/S
Praktiserende landinspektører
Erik Hansen • Mads Møller Madsen • Esben Hansen • Bjørn Adsersen
Toftebakken 17 • 3460 Birkerød • Tlf 45810735 • ck@ckland.dk • CVR-nr. 30178793