

Matr. Nr.

963b, Sundby Overdrev, København, ejerlejlighed 1-20

Beliggende

Robert Jakobsens Vej 44A – 44Y, 2300 København S

Vedtægter for Ejerforeningen Robert Jakobsens Vej 44

1. Indledning

- 1.1. Denne særvedtægt ("Ejerforeningsvedtægten") træder i stedet for bekendtgørelse nr. 1728 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerlejligheder ("Normalvedtægten"). Hvor forhold ikke er reguleret i Ejerforeningsvedtægten vil Normalvedtægten gælde udfyldende.

2. Navn

- 2.1. Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Robert Jakobsens Vej 44" og benævnt som "Ejerforeningen".

3. Hjemsted og værneting

- 3.1. Ejerforeningen er beliggende i Ejendommen Robert Jakobsens Vej 44A – 44Y, 2300 København S, matr.nr. 963b, Sundby Overdrev, København, lejlighed 1-20, og benævnt "Ejendommen"
- 3.2. Hjemsted i Københavns Kommune.
- 3.3. Værneting for alle tvister mellem Ejerforeningen og dens medlemmer eller medlemmerne indbyrdes er Ejendommens hjemsted. Ejerforeningen er, ved dennes formand, rette procespart i tvister anlagt af eller mod Ejerforeningen.

4. Formål

- 4.1. Ejerforeningens formål er at administrere Ejendommen, herunder varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser samt opretholde ro og orden.

- 4.2. Ejerforeningens formål er desuden at være medlem af Grundejerforeningen Ørestad Syd og Vandlauget i Ørestad og varetage Ejerforeningens og medlemmernes interesser heri.

5. Medlemmer og fordelingstal

- 5.1. Ejerforeningens medlemmer er samtlige ejere af lejligheder i Ejendommen matr.nr. 963b, Sundby Overdrev, København, der alle har pligt til medlemskab af Ejerforeningen. Kun ejere af lejligheder i denne Ejendom kan optages som medlemmer af Ejerforeningen. Ejes en lejlighed af to eller flere personer, betragtes disse samlet set som ét medlem.
- 5.2. Den kommende ejer bliver medlem af Ejerforeningen på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab og dennes forpligtelser over for Ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Et udtrædende medlem kan ikke gøre krav på udbetaling af nogen del af Ejerforeningens formue, ligesom denne ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.
- 5.3. Det nuværende medlem hæfter for det tidligere medlems eventuelle restancer til Ejerforeningen.
- 5.4. Der fastsættes et administrativt fordelingstal, således at hvert medlem har et fordelingstal svarende til 1/20. Medlemmet er berettiget og forpligtet over for Ejerforeningen i henhold til fordelingstallet.

6. Medlemsbidrag

- 6.1. Ejerforeningen er bl.a. berettiget til i overensstemmelse med vedtægterne at opkræve fællesbidrag, at betale fælles udgifter, at tegne sædvanlige forsikringer samt at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, det må anses for påkrævet.
- 6.2. Til dækning af Ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne et bidrag, der er fastsat af generalforsamlingen. Bidragene forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen kan opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, såfremt der opstår uforudsete og fornødne udgifter på Ejendommen. Ejerforeningen er berettiget til at opkræve sædvanligt inkassogebyr og renter af det skyldige beløb efter reglerne i renteloven, hvis betaling ikke sker rettidigt.
- 6.3. Ejerforeningen skal alene opkræve de nødvendige bidrag til at varetage Ejerforeningens udgifter. Det er dog tilladt at have en rimelig driftskapital og henlægge til bestemte formål, f.eks. fremtidig vedligeholdelse og fornyelser. Generalforsamlingen kan beslutte at optage lån med samme flertal, som det forslag, der skal finansieres, kan vedtages med.

7. Hæftelse

- 7.1. Ejerforeningens medlemmer hæfter ikke overfor tredjemand for Ejerforeningens forpligtelser.
- 7.2. Medlemmerne er berettigede og forpligtede over for Ejerforeningen i forhold til de medlemmerne tilhørende lejligheds fordelingstal.

8. Generalforsamling

- 8.1. Ejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 8.2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 8.3. Ejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Ejerforeningens hjemstedskommune.
- 8.4. Generalforsamlingen kan afholdes elektronisk og/eller ved personligt fremmøde.
- 8.5. Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år, så vidt muligt inden udgangen af april måned.

9. Afholdelse af ordinær generalforsamling

- 9.1. Indkaldelse af medlemmer til Ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 9.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 9.3. Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal minimum omfatte følgende punkter:
 - a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
 - c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 - d) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - e) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
 - f) Valg af revisor og revisorsuppleant.
 - g) Behandling af indkomne forslag.
 - h) Eventuelt.
- 9.4. Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til

budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 9.5. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

10. Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling

- 10.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes,
- a) når bestyrelsen finder anledning dertil,
 - b) når det til behandling af et angiven emne begæres af mindst 1/3 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal,
 - c) når en tidligere generalforsamling har besluttet det
 - d) når et medlem i medfør af pkt. 8.2 kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.
- 10.2. Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.
- 10.3. Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

11. Dirigent og referat

- 11.1. Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der ikke behøver at være medlem i ejerforeningen. Dirigenten afgør om generalforsamlingen er lovlig, og leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- 11.2. Der udarbejdes referat af generalforsamlingsmødet med gengivelse af beslutninger og evt. væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

12. Stemmeret

- 12.1. Samtlige af Ejerforeningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.
- 12.2. Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Hvis stemmeretten udøves ved skriftlig fuldmagt, skal fuldmagten kunne fremvises på generalforsamlingen.
- 12.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter administrativt

fordelingstal fastsat i punkt 5.4.

- 12.4. Til beslutninger om ændring af Ejerforeningens vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer og tilbehør kræves dog, at mindst 3/4 af samtlige stemmeberettigede i Ejerforeningen stemmer for forslaget.
- 12.5. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter punkt 12.4 har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de fremmødte stemmeberettigede afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer.
- 12.6. Så længe Upcycle Studios ApS (cvr.nr. 40030581) eller hermed koncernforbundne selskaber fortsat er ejer af en eller flere lejligheder omfattet af Ejerforeningen, kan beslutninger efter punkt 12.4 ikke vedtages uden samtykke fra Upcycle Studios ApS og/eller det hermed koncernforbundne medlem.

13. Bestyrelse

- 13.1. Bestyrelsen består af 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen, jf. dog pkt. 13.2. Desuden vælges 1-2 suppleanter.
- 13.2. Så længe Upcycle Studios ApS (cvr.nr. 40030581) eller hermed koncernforbundne selskaber fortsat er ejer af minimum 1/4 af lejlighederne omfattet af Ejerforeningen, er de i fællesskab berettiget til at udpege et medlem af bestyrelsen.
- 13.3. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for en periode 2 år. Formanden, bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår i lige år. Genvalg kan finde sted.
- 13.4. Umiddelbart efter generalforsamlingen konstituerer bestyrelsen sig. Bestyrelsen vælger selv sin formand blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer.
- 13.5. Det er kun Ejerforeningens medlemmer, der kan udpeges som bestyrelsesmedlemmer.
- 13.6. Såfremt et medlem er en juridisk person, kan en repræsentant, udpeget af den juridiske person, ligeledes udpeges som bestyrelsesmedlemmer.
- 13.7. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
- 13.8. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
- 13.9. Det påhviler bestyrelsen at lede Ejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

- 13.10. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

14. Bestyrelsesmøde

- 14.1. Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 14.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer er til stede.
- 14.3. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal.
- 14.4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet

15. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

- 15.1. Al kommunikation mellem ejerforeningen og medlemmerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail.
- 15.2. Medlemmerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om medlemmets e-mailadresse. Medlemmerne har endvidere pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller eventuel administrator ved ændringer i den opgivne e-mailadresse.

16. Administrator

- 16.1. Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.
- 16.2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på Ejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator er under ingen omstændigheder berettiget til på vegne Ejerforeningen at påtage sig låne- og/eller kautionsforpligtelser.

17. Tegningsret

- 17.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- 17.2. Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

18. Årsregnskab og revision

- 18.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.
- 18.2. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 18.3. Ejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 18.4. Når det begæres af mindst 1/3 af Ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.
- 18.5. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 18.6. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

19. Kapitalforhold

- 19.1. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Ejerforeningens forventede indtægter og udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 19.2. Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i pengeinstitut. Generalforsamlingen kan med majoritet efter punkt 12.4 beslutte, at Ejerforeningens midler skal anbringes på anden måde.
- 19.3. Der føres særskilt regnskab over vandudgifterne. Bestyrelsen eller administrator fastsætter aconto beløb for vand, som betales i tillæg til medlemsbidraget, som forfalder til den 1. i betalingsmåneden.
- 19.4. Indtil Ejerlejlighederne er selvstændigt vurderet og skatteansat, kan opkrævning af ejendomsskatter ske over for Ejerforeningen, som herefter fordeler udgiften videre til medlemmerne/ejerne i henhold til fordelingstal.

20. Eksklusiv brugsret af udenomsarealer

- 20.1. Arealer i grundplan og med tilknytning til den enkelte lejlighed og tagterrasser på 2. sal udgør en eksklusiv brugsret for den enkelte lejlighed. Arealer fremgår af bilag 1.
- 20.2. Medlemmet må ikke foretage ændringer i den beplantning, der adskiller brugsretterne mellem lejligheder.

- 20.3. Den eksklusive brugsrettighed kan af Ejerforeningen opsiges med 30 års varsel. Beslutning om opsigelse træffes af generalforsamlingen, idet beslutning om opsigelse alene kan træffes ved kvalificeret flertal efter punkt 12.4.

21. Ejerforeningens vedligeholdelse

- 21.1. Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af Ejendommen og fælles anlæg og arealer, herunder fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger til lejlighederne. Ejerforeningen har også ansvar for den udvendige vedligeholdelse af tag og facader, samt vinduer og hoveddøre i de enkelte lejligheder.
- 21.2. Medlemmet skal give adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til udførelse eller eftersyn af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.
- 21.3. Medlemmet er forpligtet til at acceptere, at arbejder udføres i medlemmets lejlighed, når Ejerforeningen skal udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte lejlighed. Har medlemmet foretaget egne installationer, f.eks. inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

22. Medlemmets vedligeholdelse og renholdelse

- 22.1. Medlemmet er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i lejligheden, bortset fra bygningsdele nævnt i punkt 21.1. Det betyder, at medlemmet har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt lejlighedens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, radiatorer inklusive termostater, ventiler og varmemålere, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. Medlemmets vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde.
- 22.2. Vinduespudsning i den enkelte lejlighed påhviler medlemmet. Renholdelse og vedligeholdelse og om nødvendig udskiftning af solcelleanlæg monteret på taget af hver lejlighed påhviler medlemmet.
- 22.3. Medlemmet skal vedligeholde, renholde og sneryde samt salte de områder, der er tildelt som eksklusiv brugsretter i henhold til punkt 20.1. Dette omfatter belægning og bund, samt andre bygningsdele til og med membran på betondæk.
- 22.4. Medlemmet er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker Ejendommens bærende konstruktioner. Medlemmet skal indhente

bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at medlemmet betaler et beløb til dækning af de merudgifter for Ejerforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

- 22.5. Medlemmet skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.
- 22.6. Medlemmet er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af medlemmets vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på et andet medlems lejlighed, er det et anliggende mellem de to medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen, jf. punkt 22.7. Det fritager ikke medlemmet for ansvar, hvis Ejerforeningens Ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale selvrisikoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.
- 22.7. Forsømmer medlemmet sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få adgang til lejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan bestyrelsen beslutte at lade vedligeholdelsesarbejderne udføre for medlemmets regning og om fornøden søge fyldestgørelse gennem Ejerforeningens tinglyste pant i medlemmets lejlighed.

23. Forandringer

- 23.1. Medlemmet må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af Ejendommens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen har bemyndigelse til at godkende mindre væsentlige ændringer, mens væsentlige ændringer skal godkendes på en generalforsamling med kvalificeret flertal efter punkt 12.4. Bestyrelsen eller generalforsamlingen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.
- 23.2. Medlemmet må ikke opsætte markiser, antenner, parabolantener, m.m. uden bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse, som kan indeholde betingelser. Indvendigt i vinduer mod syd må der dog gerne opsættes skilte og reklamer, som dog ikke må monteres med lysende effekt eller på anden måde kunne være til gene for øvrige medlemmer.
- 23.3. Medlemmet er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre lejligheder, som er nødvendige for en vedligeholdelse eller forandring af medlemmets lejlighed, selvom andre lejligheder berøres. Der skal tages størst muligt hensyn til andre medlemmers lejlighed, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Medlemmet er forpligtet til at holde andre medlemmer skadesløse ved f.eks. at reetablere loft efter flytning af rør.

Medlemmet er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medlemmer, hvis lejligheder berøres.

- 23.4. Medlemmet skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

24. Ordensregler

- 24.1. Samtlige medlemmer og brugere af lejligheder er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.
- 24.2. I husordenen kan der medtages bestemmelser, som regulerer den fælles brug af Ejendommen og forholdet mellem medlemmerne.

25. Misligholdelse

Såfremt et medlem misligholder sine forpligtelser over for Ejerforeningen, herunder ved grov pligtforsømmelse eller grov misligholdelse, henvises i øvrigt til ejerlejlighedslovens bestemmelser om bod og eksklusion.

26. Sikkerhedsstillelse

- 26.1. Vedtægterne lyses pantstiftende med 20.000 kr. i hver lejlighed 1-20 til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som Ejerforeningen måtte få hos medlemmet.
- 26.2. Pantet respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der er tinglyst på lejlighederne på tidspunktet for den pantstiftende tinglysning af vedtægterne.
- 26.3. Igangsætter Ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af Ejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.
- 26.4. Renter af skyldige beløb beregnes med referencerenten med tillæg af den til enhver tid værende procentsats i henhold til renteloven.
- 26.5. Ved overdragelse af en lejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.
- 26.6. Auktionskøberen har pligt til på ny at tinglyse vedtægterne pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes på en tvangsauktion.

27. Påtaleret

27.1. Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved dennes bestyrelse og ethvert medlem.

27.2. Påtaleberettiget f.s.v.a. punkt 12.6 og punkt 13.2 er Upcycle Studios ApS, (cvr.nr. 40030581).

Vedtaget på generalforsamling af 1. juli 2024

Dirigent



Jeppe Lynge Larsen