

VEDTÆGTER

EJERFORENINGEN TÅRNHUSENE III

Indholdsfortegnelse

1	Navn.....	3
2	Hjemsted.....	3
3	Ejerforeningens område.....	3
4	Formål.....	4
5	Medlemskab.....	5
6	Fordelingstal.....	6
7	Hæftelse.....	6
8	Medlemsbidrag.....	6
9	Fællesarealer	8
10	Særlige installationer.....	8
11	Medlemsforpligtelser	9
12	Eksklusive rettigheder.....	9
13	Generalforsamling	10
14	Dagsorden for den ordinære generalforsamling.....	10
15	Generalforsamlingens afvikling	11
16	Stemmeret m.v.....	11
17	Forhandlingsprotokol	11
18	Bestyrelse.....	12
19	Bestyrelsens opgaver	13
20	Tegningsregel	13
21	Administration	13
22	Regnskabsår	13
23	Årsrapport og revision	14
24	Udlejning.....	14
25	Husdyr.....	15
26	Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen	15
27	Grundejerforeningens pant	16
28	Tinglysning af servitutter	16
29	Opløsning.....	16
30	Bilag.....	16

VEDTÆGTER

1 Navn

1.1 Foreningens navn er Ejerforeningen Tårnhusene III ("Ejerforeningen").

2 Hjemsted

2.1 Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

3 Ejerforeningens område

3.1 Ejerforeningens område omfatter på tidspunktet for stiftelsen ejendommen matr.nr. 961k Sundby Overdrev, København beliggende Robert Jacobsens Vej 8, 2300 København S, ("Grundstykke C").

3.2 Grundstykke C er en del af et større byggefelt, som i henhold til bilag 3,2 er benævnt med bogstaverne A ("Grundstykke A"), B ("Grundstykke B"), C ("Grundstykke C"), D ("Grundstykke D"), E ("Grundstykke E"), F ("Grundstykke F"), G ("Grundstykke G") og H ("Grundstykke H"). (Grundstykkerne A, B, C, D, E, F, G og H er herefter samlet benævnt "CPH-arealet") samt den del, som i henhold til bilag 3.2 er angivet med blå skravering ("AKB-arealet"). CPH-arealet og AKB-arealet er herefter samlet benævnt "Byggefeltet".

3.3 Arena Holding har stiftet Tårnhusene 3 ApS, CVR-nr. 36 94 80 27 ("Ejendomsselskabet"), med det formål at udvikle Grundstykke C som sjette etape af projektudviklingen af CPH-arealet ("Etape 6"). Arena Holding har overdraget alle sine rettigheder og forpligtelser i henhold til de med køberne af Ejerlejlighederne individuelt indgåede købsaftaler til Ejendomsselskabet, således at det reelt er Ejendomsselskabet, der gennemfører udviklingen af Etape 6.

3.4 Grundstykke C omfatter et areal på 341 m², hvoraf vej udgør 0 m² • Grundstykke C udgør i alt 24 ejerlejligheder ("Ejerlejlighederne"). Ejerlejlighederne er udlagt til beboelse i henhold til Københavns Kommunes lokalplan nr. 398 for Ørestad Syd med tillæg i ("Lokalplanen").

3.5 Grundstykke C vil derudover bestå af fælles udendørs arealer ("Udendørs Fælles-arealer"). Af bilag 3.6 fremgår med skravering Udendørs Fællesarealer, hvilket dækker alle udendørs fællesarealer på Grundstykke C udenfor den på Grundstykke C opførte bygning. Alle øvrige fællesarealer på Grundstykke C (det vil sige alt andet end Ejerlejlighederne og Udendørs Fællesarealer) benævnes "Øvrige Fællesarealer".

3.6 Ejerforeningen bevarer ejerskabet til Udendørs Fællesarealer, dog således at enhver drift, vedligeholdelse og fornyelse heraf overdrages til den for CPH-arealet stiftede grundejerforening, Grundejerforeningen Parkvarteret ("Grundejerforeningen"), som Ejerforeningen er pligtigt medlem af - dog undtaget de arealer, hvortil enkelte medlemmer i henhold til deklaration er tillagt eksklusiv brugsret. Som bilag 3.7A vedlægges et kortbilag med angivelse af de arealer på Grundstykke C, hvor Grundejerforeningen overtager forpligtelsen til at drive, vedligeholde og forny. Som bilag 3,78 vedlægges et grænsefladenotat ("Grænsefladenotatet") med angivelse af, i hvilket omfang ejerne af Ejerlejlighederne henholdsvis Ejerforeningen eller Grundejerforeningen har forpligtelse til at vedligeholde de nævnte arealer. Der henvises til de på Grundstykke C tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen herom.

VEDTÆGTER

4 Formål

4.1 Ejerforeningens formål er:

at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder varetage administrationen og vedligeholdelsen af øvrige Fællesarealer, for så vidt pligten hertil påhviler Ejerforeningen som et fælles anliggende

at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Grundejerforeningen vedrørende Grundejerforeningens administration, vedligeholdelse og fornyelse af Udendørs Fællesarealer.

at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med det pligtige medlemskab af Gårdlauget Parkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd.

at repræsentere medlemmerne overfor offentlige myndigheder m.v. i sager, der vedrører Ejerforeningen, samt,

at sikre overholdelsen af disse vedtægter i forhold til medlemmerne.

4.2 Ejerforeningen skal blandt andet forestå driften, herunder i fornødent omfang renholdelsen, vedligeholdelsen og fornyelsen af Øvrige Fællesarealer.

4.3 Bestyrelsen (ved den i henhold til købsaftalerne valgte byggetekniske sagkyndige, jf. punkt 19.3) foretager mangelgennemgang sammen med Ejendomsselskabet af både Øvrige Fællesarealer og Udendørs Fællesarealer, selv om pligten til at drive, vedligeholde og forny Udendørs Fællesarealer overdrages til Grundejerforeningen samtidig hermed, idet Ejerforeningen fortsat er ejer af Udendørs Fællesarealer. Ejerforeningen overtager derefter forpligtelsen, og Ejendomsselskabet er frigjort for sine forpligtelser, herunder for pligten til at betale omkostninger forbundet med driften.

4.4 Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd.

4.5 Ejerforeningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af Ejerforeningens formål.

4.6 Ejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre ejerforeninger indenfor Byggefeltet om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til disse vedtægter påhviler Ejerforeningen.

VEDTÆGTER

5 Medlemskab

- 5.1 Alle nuværende og kommende ejere af ejerlejligheder på Grundstykke C er berettigede og forpligtede til at være medlemmer af Ejerforeningen, således at medlemskabet og ejendomsretten til en ejerlejlighed inden for Ejerforeningens område stedse skal være samholdende.
- 5.2 Bestyrelsen er pligtig til at føre en opdateret liste over antallet af medlemmer og navnene på disse, herunder også i det omfang Ejerlejlighederne er udlejet til tredjemand.

Listen skal indeholde oplysninger om e-mailadresse på det enkelte medlem, hvortil bestyrelsen kan sende meddelelser i henhold til disse vedtægter, idet al kommunikation med Ejerforeningens medlemmer sker via e-mail eller via et eventuelt Intranet. Bestyrelsen kan dog konkret dispensere fra dette krav, såfremt et medlem grundet alder, helbred eller andre årsager ikke har mulighed for at kommunikere via e-mail, i hvilket tilfælde kommunikationsformen med det pågældende medlem konkret aftales og angives i listen.

Et medlem har pligt til at meddele bestyrelsen, hvilken e-mailadresse der ønskes benyttet, idet et medlem anses for at have modtaget meddelelser i henhold til disse vedtægter ved fremsendelse til den senest oplyste e-mailadresse eller såfremt meddelelsen er publiceret på Ejerforeningens eventuelle Intranet. Det er det pågældende medlems eget ansvar at sikre, at den oplyste e-mailadresse har den tilstrækkelige kapacitet til modtagelse af meddelelser fra bestyrelsen.

- 5.3 Såfremt en ejerlejlighed ejes af flere ejere i forening, kan sådanne ejere kun udnytte deres medlemsrettigheder under et og vil i alle relationer i forhold til Ejerforeningen blive betragtet som et medlem.
- 5.4 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 ejer, er Ejerforeningen uvedkommende.
- 5.5 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.
- 5.6 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, adresse og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

VEDTÆGTER

6 Fordelingstal

- 6.1 Ejerforeningen omfatter 24 selvstændige medlemmer.
- 6.2 Fordelingstallet for Ejerlejlighederne svarer til de enkelte ejerlejligheders opmålte ejerlejlighedsareal divideret med det totale opmålte ejerlejlighedsareal for Ejerlejlighederne svarende til følgende formel: $[\text{sum areal ejerlejlighed}] / [\text{sum areal ejerlejlighed } 1-24]$. Som bilag 6.1 vedlægges en oversigt over fordelingstallene for Ejerlejlighederne.
- 6.3 Så længe Ejendomsselskabet ejer en eller flere af Ejerlejlighederne, kan der ikke uden Ejendomsselskabets samtykke ske ændringer i fordelingstallene eller ændringer af vedtægterne.

7 Hæftelse

- 7.1 Ejerforeningen hæfter med sin formue for Ejerforeningens forpligtelser. For Ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne principalt pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som Ejerforeningen har på de enkelte medlemmer.
- 7.2 Medlemmerne hæfter dog solidarisk for Ejerforeningens forpligtelser over for Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd. Såfremt Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd gør krav gældende mod et eller flere medlemmer af Ejerforeningen i henhold til den tinglyste sikkerhed, jf. punkt 27, hæfter de resterende medlemmer af Ejerforeningen solidarisk for dette krav.
- 7.3 Til sikkerhed for det enkelte medlems opfyldelse af dennes forpligtelser i enhver henseende over for Ejerforeningen lyses disse vedtægter pantstiftende, jf. punkt 26.

8 Medlemsbidrag

- 8.1 Alle medlemmer af Ejerforeningen skal betale et månedligt a conto beløb forud til dækning af fællesudgifter til Ejerforeningens administration og øvrige udgifter. Medlemmerne af Ejerforeningen er pligtige at indbetale medlemsbidraget via PBS.
- 8.2 Medlemsbidraget skal blandt andet omfatte alle udgifter til:
- I) Administration af Ejerforeningen, herunder administrationshonorarer,
 - II) Udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Øvrige Fælles- arealer samt disses forsyning medelsamt afledning, herunder kloakering,
 - III) Udgifter til eventuel vicevært og teknisk bistand,
 - IV) Forsikringsudgifter
 - V) Bidrag til Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd, som Ejerforeningen er pligtig at være medlem af,
 - VI) Udgifter til revisor.

VEDTÆGTER

- 8.3 Det årlige medlemsbidrag fastsættes på grundlag af budget for Ejerforeningen, der vedtages af den ordinære generalforsamling.
- 8.4 Indbetaling af medlemsbidraget skal ske til Ejerforeningens konto, jf. punkt 8.1.
- 8.5 Bestyrelsen er berettiget til at ændre budgettet og dermed medlemsbidragsopkrævningen, såfremt det i løbet af regnskabsåret måtte vise sig nødvendigt.
- 8.6 Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver.
- 8.7 Medlemsbidraget afkræves de enkelte medlemmer i henhold til fordelingstallet i punkt 6.
- 8.8 Medlemsbidraget 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.
- 8.9 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.
- 8.10 Såfremt årets resultat ikke overføres til det følgende år, skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens 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 a conto betaling finder sted inden for samme tidsterminer.

VEDTÆGTER

9 Fællesarealer

- 9.1 Det påhviler Ejerforeningen, dennes bestyrelse og dens medlemmer at sørge for, at Øvrige Fællesarealer stedse fremtræder i god renholdt og vedligehold stand.
- 9.2 Pligten til at vedligeholde, renholde og forny Udendørs Fællesarealer er samtidig med Ejerforeningens overtagelse af Udendørs Fællesarealer overdraget til Grundejerforeningen.
- 9.3 Ethvert medlem er pligtigt at give de af Ejerforeningen og/eller Grundejerforeningen anviste håndværkere og teknikere adgang til de arealer, for hvilke Ejerforeningen/Grundejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse og fornyelse.
- 9.4 Ejerforeningen er, som følge af den etapevise opførelse på CPH-arealet, forpligtet til at tåle, at der udføres arbejder på CPH-arealet eller Grundstykke C, indtil byggeriet af CPH-arealet er gennemført. Arena Holding eller den, til hvem Arena Holding har overdraget sine rettigheder og forpligtelser vedrørende en Etape, er således berettiget til at udføre arbejder på Grundstykke C, uanset at Ejerforeningen måtte have overtaget fællesarealer, der er omfattet eller berørt af de pågældende arbejder.
- 9.5 Ejerforeningen er også pligtig at tåle, at Arena Holding, eller den, til hvem Arena Holding har overdraget sine rettigheder og forpligtelser vedrørende en Etape, anvender dele af CPH-arealet eller Grundstykke C som byggeplads i forbindelse med gennemførelsen af det resterende byggeri på CPH-arealet.

10 Særlige installationer

- 10.1 Medlemmerne skal tåle, at der over de Udendørs Fællesarealer i forbindelse med udførelsen af Etaperne etableres forsynings- og afløbsledninger, herunder kloak-, vand-, el-, fjernvarme, telefonledninger samt antennesignal eller antennefiber, herunder at der tinglyses servitutter til sikring af sådanne ledninger på Grundstykke C og Ejerlejlighederne. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af forsyningsledningerne.
- 10.2 Medlemmerne skal tåle de gener, der kan være forbundet med reparation, udskiftning m.v. af anlæggene.
- 10.3 Ligeledes kan medlemmerne ikke stille sig hindrende i vejen for mindre udvidelser af eksisterende anlæg, medmindre sådanne udvidelser er til væsentlig gene for medlemmerne.

VEDTÆGTER

11 Medlemsforpligtelser

- 11.1 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.
- 11.2 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde ejerlejligheder tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejerlejligheden altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand samt i øvrigt at overholde medlemmets forpligtelser til at vedligeholde og forny fællesbestanddele i henhold til Grænsefladenotatet.
- 11.3 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.

12 Eksklusive rettigheder

- 12.1 Nogle af ejerne af Ejerlejlighederne er i henhold til særskilt deklaration tillagt eksklusiv brugsret til nærmere angivne arealer på terræn på Grundstykke C. Hver af disse ejere har forpligtelsen til at vedligeholde de arealer, hvortil de er tillagt eksklusiv brugsret, jf. Grænsefladenotatet.
- 12.2 Beslutninger, der indskrænker de enkelte ejerlejlighedsejeres ret til at råde over fællesareal, kan kun træffes med flertal som anført i punkt 16.4. En sådan beslutning kan endvidere kun træffes med virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, der måtte råde over fællesareal og således, at beslutningen indskrænker råderetten ligeligt for samtlige de pågældende ejerlejlighedsejere. Sådanne beslutninger betragtes som hel eller delvis opsigelse af brugsretten for den enkelte ejerlejlighedsejer. Beslutningen skal meddeles ejerlejlighedsejeren med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

VEDTÆGTER

13 Generalforsamling

- 13.1 Generalforsamlingen er Ejerforeningens højeste myndighed i alle dens anliggender.
- 13.2 Ordinær generalforsamling afholdes i Storkøbenhavn inden udgangen af maj måned.
- 13.3 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved e-mail eller via eventuelt Intranet 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, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.
- 13.4 Forslag fra medlemmerne skal - for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling - være indgivet til bestyrelsen senest den 1. april. 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.
- 13.5 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 13.3.

14 Dagsorden for den ordinære generalforsamling

- 14.1 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) Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
 - 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - 9) Valg af revisor.
 - 10) Eventuelt.

VEDTÆGTER

15 Generalforsamlingens afvikling

- 15.1 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.
- 15.2 Kun Ejerforeningens medlemmer, disses rådgivere, repræsentanter eller fuldmægtige har adgang til generalforsamlingen.
- 15.3 Et medlem kan på generalforsamlingen lade sig repræsentere ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af 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.

16 Stemmeret m.v.

- 16.1 Hvert medlem har en stemme pr. lejlighed. Ejer en ejer mere end en lejlighed i Ejerforeningen, har den pågældende ejer en stemme pr. lejlighed. Der stemmes dermed på baggrund af antal og ikke på baggrund af fordelingstal.
- 16.2 Alle afgørelser på enhver generalforsamling træffes ved simpelt stemmeflertal efter antal, medmindre lovgivningen eller disse vedtægter bestemmer andet.
- 16.3 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).
- 16.4 Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
- 16.5 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

17 Forhandlingsprotokol

- 17.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
- 17.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt til Ejerforeningens medlemmer.

VEDTÆGTER

- 18 Bestyrelse
- 18.1 Ejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer, der vælges for en to-årig periode. Genvalg kan finde sted.
- 18.2 På den første ordinære generalforsamling efter det tidspunkt, hvor alle Ejerlejlighederne er opført og ibrugtaget, vælges 1 af bestyrelsesmedlemmerne for en et-årig periode og 2 af bestyrelsesmedlemmerne for en to-årig periode. Derefter er alle på valg hvert andet år men forskudt således, at 1 af medlemmerne er på valg det ene år og de resterende 2 medlemmer er på valg det næste år.
- 18.3 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleant til bestyrelsen er medlemmer af Ejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Ejerforeningen.
- 18.4 Der kan vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 18.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
- 18.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og næstformand umiddelbart efter bestyrelsesvalget.
- 18.7 Møder indkaldes af formanden og ledes af denne eller i dennes længerevarende fravær af næstformanden.
- 18.8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede, herunder enten formanden eller næstformanden. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
- 18.9 I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes længerevarende fravær næstformandens - stemme udslagsgivende.
- 18.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
- 18.11 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.
- 18.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.
- 18.13 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

VEDTÆGTER

19 Bestyrelsens opgaver

- 19.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Ejerforeningens anliggender.
- 19.2 Ejerforeningen er pligtig at være medlem af Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd. Bestyrelsen repræsenterer Ejerforeningen på Grundejerforeningens, Gårdlauget Parkkvarterets og Grundejerforeningen Ørestad City Syds generalforsamlinger, og bestyrelsen er bemyndiget til at træffe beslutninger med bindende virkning for Ejerforeningen vedrørende anliggender, der er omfattet af vedtægterne for Grundejerforeningen, Gårdlauget Parkkvarteret og Grundejerforeningen Ørestad City Syd.
- 19.3 Bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning tilrettelægges på en efter Ejerforeningens forhold tilfredsstillende måde og skal udarbejde budget for Ejerforeningen.
- 19.4 Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af disse vedtægter samt overtrædelse af gældende lovgivning, lokalplaner m.v.
- 19.5 Hvor Ejerforeningen skal høres i anledning af ansøgninger om dispensation fra gældende lokalplan m.v., påhviler det bestyrelsen at forvalte sin kompetence med sigte på, at Ejerforeningens formål fuldt ud tilgodeses og efterleves.
- 19.6 Bestyrelsen er berettiget til at antage lønnet medhjælp til udførelsen af Ejerforeningens opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af de øvrige Fællesarealer.
- 19.7 Bestyrelsen kan overlade Ejerforeningens administrative opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator, jf. punkt 21.

20 Tegningsregel

- 20.1 Ejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen eller i formandens længerevarende fravær af næstformanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

21 Administration

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

22 Regnskabsår

- 22.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Ejerforeningens stiftelse - 31. december 2017

VEDTÆGTER

23 Årsrapport og revision

- 23.1 Ejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- 23.2 Årsrapporten revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.
- 23.3 Regnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.
- 23.4 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.
- 23.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af en årsrapport, skal den statsautoriserede revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.
- 23.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

24 Udlejning

- 24.1 Ejere af Ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest dagen før ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger, inklusiv e-mail adresse.
- 24.2 Ved sammenhængende udlejning til tredjemand i mere end 3 uger pr. Ejerlejlighed skal der udarbejdes en standard lejekontrakt. Kopi af lejekontrakten skal afleveres til bestyrelsen senest dagen før ikrafttrædelsestidspunktet.
- 24.3 Udlejning der har karakter af hoteludlejning -så som AirBnb og/eller lignende må ikke overstige 28 antal dage pr. løbende 12 måneders periode pr. ejerlejlighed.

VEDTÆGTER

25 Husdyr

- 25.1 Det er tilladt at holde mindre husdyr som katte, mindre hunde, fugle i bur m.v. i Ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke.

26 Tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen

- 26.1 Vedtægterne for Ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på Grundstykke C og Ejerlejlighederne.

- 26.2 Påtaleberettiget er Ejerforeningen Tårnhusene III ved dens bestyrelse. Grundejerforeningen Parkkvarteret er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 27 .2. Tårnhusene 3 ApS er tillagt begrænset påtaleret, jf. punkt 6.3, 8.5, 8.6, 16.2 og 16.6. Endelig er Arena Holding ApS eller den, til hvem Arena Holding ApS har overdraget sine rettigheder og forpligtelser vedrørende en Etape tillagt påtaleret for så vidt angår punkt 9.4 og 9.5.

- 26.3 Til sikkerhed for hvert enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser over for Ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende med 2. prioritet på Ejerlejlighederne, for et beløb stort kr. 20.000 pr. ejerlejlighed. Ejerforeningens vedtægter tinglyst pantstiftende respekterer således kun Grundejerforeningen Ørestad City Syds vedtægter lyst pantstiftende på 1. prioritet. Det pantstiftende beløb reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2018, i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

- 26.4 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet Indeks, der afspejler prisudviklingen.

- 26.5 Vedtægterne respekterer de ved tinglysningen på Grundstykke C og Ejerlejlighederne påhvilende servitutter, hvorom henvises til Ejerlejlighedernes blade i tingbogen. Desuden respekterer vedtægterne servitutter, som bliver tinglyst på Grundstykke C og Ejerlejlighederne i forbindelse med udstykning af Grundstykke C fra Byggefeltet og opdelingen af byggeriet på Grundstykke C i ejerlejligheder.

VEDTÆGTER

27 Grundejerforeningens pant

- 27.1 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen, herunder Ejerforeningen, tillægges Grundejerforeningen sekundær panteret/underpant på alle bidragspligtige ejendomme indenfor Grundejerforeningens område, herunder på Grundstykke C og Ejerlejlighederne, indenfor det pant, de til enhver tid værende ejere af Ejerlejlighederne etablerer til fordel for Ejerforeningen ved den pantstiftende tinglysning af vedtægterne for Ejerforeningen, jf. punkt 26, for et beløb stort kr. 5.000. Det pantstiftende beløb reguleres årligt i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, første gang 1. januar 2018, efter følgende formel:

$$\frac{\text{nettoprisindeks oktober måned året før} * \text{aktuelt pantsætningsbeløb}}{\text{nettoprisindekset oktober måned to år tidligere}} = \text{nyt pantsætningsbeløb}$$

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

- 27.2 Vedtægternes pkt. 27.1 kan ikke ændres uden forudgående skriftligt samtykke fra Grundejerforeningen, som derfor tillægges påtaleret ved vedtægternes tinglysning.

28 Tinglysning af servitutter

- 28.1 Den til enhver tid værende bestyrelse i Ejerforeningen er forpligtet til at respektere og medvirke til tinglysning af de deklARATIONER, som fremgår af punkt 19 til den købsaftale, som de første ejerlejlighedskøbere på Grundstykke C har købt deres ejerlejlighed på baggrund af, samt offentlige vilkårsdeklARATIONER, herunder med pantstiftende sikkerhed i Ejerlejlighederne. Bestyrelsen - og Ejerforeningen - er således forpligtet til både at acceptere og medvirke til tinglysningen af disse deklARATIONER.

29 Opløsning

- 29.1 Ejerforeningens opløsning kan kun finde sted efter forslag fra bestyrelsen eller halvdelen af Ejerforeningens medlemmer og kan kun vedtages efter de om vedtægtsændringer gældende regler, jf. punkt 16.4, dog med respekt af vedtægterne for Grundejerforeningen, Grundejerforeningen Ørestad City Syd og Gårdlauget Parkkvarteret.

30 Bilag

Bilag 3.2:	Kort over Byggefeltet
Bilag 3.6:	Kort, hvor Udendørs Fællesarealer fremgår
Bilag 3.7A:	Kort, hvor arealer, Grundejerforeningen skal drive, fremgår
Bilag 3.7B:	Grænsefladenotat
Bilag 6.1:	Oversigt over fordelingstal for Ejerlejlighederne

Vedtaget på den ordinære generalforsamling den 14 maj 2018..