

SÆRVEDTÆGTER

For

Ejerforeningen Drejøgården

Nærværende særvedtægt baserer sig på normalvedtægten for ejerforeninger men er med individuelle fravigelser, der således fremstår som en samlet særvedtægt, der også begæres tinglyst som sådan.

Den samlede særvedtægt er sålydende:

Forenings navn er: Ejerforeningen "Drejøgården", og foreningen har sit hjemsted Drejøgade 26 A-F, 28, 2100 København Ø.

Herefter kaldet "foreningen".

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

- 1) Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.
- 2) Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 252 lejligheder af matr.nr. 1242 Udenbys Klædebo Kvarter, København, har til formål at varetage de anliggender, såvel enkelte som fælles, der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.
- 3) Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.
- 4) Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugsant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 5) For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.
- 6) Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem

foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

§ 2. Generalforsamling

- 1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har ikke opsættende virkning for den trufne afgørelse.

§ 3. Simpelt flertal

- 1) Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

- 1) Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts § 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:
 - a. Vedtægtsændringer.
 - b. Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
 - c. Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
 - d. Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.
- 2) Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:
 - a. Salg af fællesejendom, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
 - b. Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
 - c. Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

- 1) Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal, afholdes der ordinær eller ekstraordinær generalforsamling senest 14 måneder efter. På denne generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. 9/10-flertal

- 1) Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7. Vetoret

- 1) Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8. Generalklausul

- 1) Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 9. Ordinær generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
 - 1) Valg af dirigent og referent.
 - 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
 - 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen.
 - 5) Forslag efter § 10.
 - 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
 - 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

- 2) Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt, hvilket kan ske digitalt, jf. § 17 af bestyrelsen eller administrator med mindst 6 ugers varsel.
Årsregnskab, budget og forslag gøres tilgængeligt senest 1 uge før generalforsamlingen på foreningens digitale platform eller kan afhentes på ejendommens kontor i kontortiden.
- 3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 10. Forslag

- 1) Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 2) Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag, prisoverslag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 3) Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
- 4) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

- 1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:
 - 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
 - 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
 - 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt, hvilket kan ske digitalt, jf. § 17 af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
- 3) Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
- 4) Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

- 1) Følgende har adgang til generalforsamlingen:
 - 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
 - 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
 - 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
 - 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
 - 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
 - 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 2) Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan ikke ved fuldmagt repræsentere mere end 3 ejerforeningsmedlemmer på generalforsamlingen.
- 3) For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13. Dirigent og referat

- 1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.
- 2) Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen som har deltaget på Generalforsamlingen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

- 1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og består af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen samt disses ægtefæller/samlever. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed. Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende bestyrelsesmøde. Bestyrelsens forperson vælges særskilt af generalforsamlingen.
- 2) Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år. 2 af bestyrelsens medlemmer afgår i lige år og de andre i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 3) En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
- 4) Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Denne ekstraordinære generalforsamling kan finde sted ved brug af elektronisk afstemning eller elektronisk generalforsamling. Fratræder forpersonen i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny forperson indtil førstkommende generalforsamling.
- 5) Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt, suppleanter og elektroniske arbejdsredskaber.

§ 15. Bestyrelsens møder

- 1) Forpersonen skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes. Der kan ligeledes indkaldes til bestyrelsesmøde, hvis det ønskes af to bestyrelsesmedlemmer.
- 2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder forpersonen eller næstforpersonen, er til stede.
- 3) Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Hvis forpersonen ikke er fremmødt, er det næstforpersonens stemme der er afgørende.
- 4) Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16. Bestyrelsens pligter

- 1) Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
- 2) Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:
 - 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
 - 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen, jf. husordenen.
 - 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
 - 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
 - 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.

- 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
 - 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
 - 8) Tilstræbe at løse konflikter i henhold til husordenen og vedtægter, evt. via ekstern hjælp.
 - 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- 3) Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
 - 4) Der skal tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.
 - 5) Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

- 1) Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske via elektronisk medie anerkendt af foreningen og i henhold til enhver tid gældende persondataforordning (GDPR).
- 2) Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- 3) Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.
- 4) Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos Ejendomskontoret eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration og ejendomsservice.

- 1) Administrator vælges af bestyrelsen. Bestyrelsen skal antage en professionel administrator, der er behørigt ansvarsforsikret i anerkendt forsikringsselskab, og som skal være kyndig med administration af ejerforeninger.

Bestyrelsen kan beslutte at ansætte en ekstern partner eller ejendomsservice funktionær til at varetage ejendomsservice opgaver og daglig drift af ejendommen. Arbejdsopgaver koordineres i samarbejde med administrator og bestyrelse,

- 2) Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være ejerforeningens revisor.
- 3) Bestyrelsen kan når som helst indkalde til møde med administrator eller dennes repræsentant til drøftelse af foreningens forhold; et sådant møde skal efter bestyrelsens begæring afholdes senest 8 dage efter begæringens fremsættelse.
- 4) Administrator har ret til at deltage i bestyrelsesmøder.

§ 19. Tegningsret

- 1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af forpersonen og et andet medlem af bestyrelsen eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan overdrage administrator tegningsret i alle ejendommens daglige anliggender herunder varetage foreningens økonomiske anliggender og indgå bindende aftaler på foreningens vegne.

§ 20. Revision

- 1) Ejerforeningens regnskab revideres af en Godkendt revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 2) Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 3) Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
- 4) Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.
- 5) I forbindelse med sin revision skal revisoren undersøge om foreningen drives forsvarligt.
- 6) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som denne finder af betydning for udførelsen af sit hverv, herunder er revisor berettiget til at foretage eftersyn hos administrator.
- 7) Når revisionsrapporten er udført, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde.

§ 21. Årsregnskab

- 1) Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 2) Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
- 3) Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.
- 4) Beløb, der ved årsregnskabets afslutning ikke måtte være anvendt til opfyldelse af ejendommens vedligeholdelse, overføres til næste års regnskab.

§ 21A. Budget og medlemsbidrag

- 1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 2) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamlings godkendte driftsbudget.
- 3) Den årlige ydelse betales månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 4) I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 10 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

§ 22. Bod

- 1) Kun generalforsamlingen kan på vegne af Ejerforeningen pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse jf. Foreningens Vedtægter og Husorden, over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

- 2) Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
- 3) Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 4) Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
- 5) Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
- 6) Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 22A. Betalingsmisligholdelse

- 7) Såfremt en ejer ikke betaler fællesudgifter og andre pligtige ydelser for deres lejlighed i ejerforeningen senest den 6. i den måned ydelsen vedrører, er ejerforeningen berettiget til at opkræve gebyr hos ejeren. Gebyrets størrelse fastsættes for tiden til kr. 300,00.
- 8) Størrelsen af ovennævnte gebyr kan ved en generalforsamlingsbeslutning reguleres ved simpel stemmeflerhed efter antal fremmødte.

§ 23. Eksklusion

- 1) Kun generalforsamlingen kan på vegne af Ejerforeningen ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen, jf. nærværende vedtægt og ejerforeningens husorden, eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en

almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

- 2) Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
- 3) Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.
- 4) En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.
- 5) Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Kapitalforhold

- 1) Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

- 2) Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 3) Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
- 4) Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 25. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

- 1) Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen, herunder udskiftning af vinduer/termovinduer, dog med undtagelse af punkterede og smadrede ruder (alene glasset), som det påhviler de enkelte ejere at udskifte.

I henseende til altaner er ejerforeningsmedlemmerne pligtige selv at forestå udvendig maling af vinduernes træværk samt udvendig maling af plader over og under vinduer og maling af træ- og beton-skillevægge. Herudover må ejerforeningsmedlemmerne ikke foretage udvendig maling af ejerforeningens ejendom, hvilket også gælder vinduer, der udvendigt er beklædt med aluminium.

Der skal ved maling af vinduernes udvendige træværk, maling af plader over og under vinduer og maling af træ- og betonskillevægge altid benyttes den af ejerforeningen udleverede maling.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

- 2) Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne.

Ejerforeningen har vedligeholdelsespligt for så vidt angår stigstrenge til vand til og med forgreningsrør efter vandmålere. Vandmålerne er ejerforeningens ejendom og ejerforeningsmedlemmerne må under ingen omstændigheder foretage reparation eller lignende på samme.

- 3) Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 4) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 5) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.
- 6) Ved større vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse foretages besigtigelse af en professionel byggesagkyndig, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af nævnte.

Inden betaling af sådanne udgifter gennemføres skal samme skriftligt godkendes af bestyrelsesformanden sammen med minimum et yderligere medlem af bestyrelsen.

§ 26. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

- 1) Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter § 25 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 27. Ordensforskrifter

- 1) Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, skal efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler.

Medmindre andet særskilt vedtages på generalforsamlingen, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

- 2) Ejerforeningen har udarbejdet en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold i ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

- 3) Såfremt en ejer overtræder husordens anvisninger, kan bestyrelsen eller foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med denne vedtægt. Dette kan medføre bod, eksklusion og eventuelt også udsættelse af en ejers eventuelle lejer.
- 4) Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer og døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.. Opsætning af nøglebokse er tillige ej tilladt og vil blive fjernet uden varsel af ejerforeningen.
- 5) 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.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

- 6) Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvillende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til Lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejerens, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen.

§ 28. Adgang og reetablering

- 1) En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed og kælderrum, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

- 2) En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder og/eller kælderrum med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.
- 3) I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 4) Arbejder, der udføres i en lejlighed og/eller kælderrum, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 5) Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder og/eller kælderrum, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.
- 6) Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 29. Udlejning

- 1) Ved udlejning af en ejerlejlighed, i sin helhed eller delvist, til beboelse skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens ejendomsadministrator om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger, samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.
- 2) Ved udlejning længere end 31 dage, skal ejer sikre at:
 - a. Lejekontrakt udarbejdes i henhold til den danske lejelov.
 - b. Lejer modtager kopi af ejerforeningens Vedtægter og Husorden, og ejer skal bekræfte at udlejning sker under forudsætning af overholdelse af disse.

§ 30. Overførelse af udlejerbeføjelser

- 1) Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen jf. nærværende vedtægt og ejerforeningens husorden, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæves lejemålet.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

- 1) Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.
- 2) Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten. Hvis der er tinglyst sikkerhed til ejerforeningen i form af håndpant/underpant på tidspunktet for ejerskifte af en lejlighed i ejerforeningen, da aflyses håndpantet og særvedtægterne tinglyses pantstiftende med i alt kr. 50.000,00, hvorefter den til enhver tid kommende ejer skal respektere ejerforeningens sikkerhed ved ejerskifte.
- 3) Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlige rentesats svarende til sædvanlig procesrente.

§ 32. Husorden

- 1) Ejerforeningen har udarbejdet en husorden, der skal tilsigte at skabe ordnede forhold i ejendommen og skabe et sådant miljø, at den enkelte ejer kan anvende sin lejlighed i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.
- 2) Såfremt en ejer overtræder husordens anvisninger, kan bestyrelsen eller foreningen iværksætte sanktioner imod ejeren i overensstemmelse med denne vedtægt. Dette kan medføre bod, eksklusion og eventuelt også udsættelse af en ejers eventuelle lejer.

Påtaleret:

§ 33.

- 1) Påtaleberettiget er Ejerforeningen ved den til enhver tid værende bestyrelse.

Opløsning:

§ 34.

- 1) Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.