

Ejerlav: Sundbyøster, København

Matr.nr.: 4530

Ejerlejlighed: 1-81

Beliggenhed:

Sundby Parkvej 9-15 og 12-18

2300 København S

VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN

Øresund Strandpark Etape 4

INDHOLDSFORTEGNELSE

§1	Indledning, navn og hjemsted	side 3
§2	Formål	side 3
§3	Medlemmer	side 4
§4	Hæftelsesforhold	side 5
§5	Generalforsamlingen	side 5
§6	Ordinær og ekstraordinær generalforsamling	side 7
§7	Indkaldelse til Generalforsamling	side 7
§8	Emner, forslag og stemmeberettigede ved Generalforsamling	side 8
§9	Dirigent og beretning	side 9
§10	Generalforsamlinger uden fysisk fremmøde	side 9
§11	Bestyrelsen	side 10
§12	Bestyrelsens pligter og opgaver	side 11
§13	Bestyrelsesmøder	side 12
§14	Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne	side 12
§15	Administration	side 13
§16	Tegningsret	side 13
§17	Revision	side 13
§18	Årsregnskab	side 13
§19	Kapitalforhold	side 14
§20	Medlemsbidrag	side 14
§21	Panteret	side 15
§22	Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond)	side 15
§23	Vedligeholdelse	side 16
§24	Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed	side 17
§25	Ændring af fællesejendom m.v.	side 19
§26	Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden	side 19
§27	Ordensforskrifter/husorden	side 20
§28	Terrasser	side 20
§29	Udlejning og udlån	side 20
§30	Bod og Misligholdelse	side 21
§31	Eksklusion	side 22
§32	Overførsel af udlejerbeføjelser	side 23
§33	Påtaleret	side 23
§34	Tinglysning	side 23

§ 1.

Indledning, navn og hjemsted

1.1. Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen, herunder foreningens tilknytning til den overordnede Grundejerforening Øresund Strandpark. Denne særvedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen, og er vedtaget som en fuldstændig særvedtægt til erstatning for normalvedtægten.

1.2. Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 4", beliggende Sundby Parkvej 9-15 og 12-18, 2300 København S.

1.3. Ejerforeningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

Formål

2.1. Ejerforeningens formål er at eje og administrere alle fællesanliggende i og tilhørende ejendommen matr.nr. 4530 Sundbyøster, København, ejerlejlighederne 1-81, herefter benævnt ejendommen.

2.2. Udover de parkeringspladser, der er anlagt/anlægges på ejendommens terræn, kan kommunen eventuelt kræve, at der på et naboareal (område 1 C i lokalområdet) etableres et parkeringshus med en kapacitet svarende til 1 parkeringsplads pr. 300 m² opført etageareal. Hvis parkeringshuset bliver opført, og hvis/når det forlanges, er ejerforeningen pligtig til vederlagsfrit at overtage den forholdsmæssige andel af parkeringshuset og for egen regning at forestå fremtidig drift og vedligehold heraf.

2.3. Ejerforeningen er således berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag og betale fællesudgifter samt tegne forsikringer og sørge for drift af de under § 2.1. angivne fælles områder, herunder eventuelle ledninger i jord samt foretage fornøden renholdelse, renovation, vedligeholdelse og fornyelse.

2.4. Som medlem af "Grundejerforeningen Øresund Strandpark" (herefter "Grundejerforeningen") skal ejerforeningen repræsentere foreningens interesser.

2.5. Grundejerforeningens formål er at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, herunder udenomsgrundarealer, øvrige fællesarealer og eventuelle fællesrum/fællesbygninger indeholdende fælles forsynings- eller serviceinstallationer samt veje, stier og p-anlæg, der hører til de bebyggelser, der er opført/opføres på grundejerforeningsområdet, dvs. området bestående af matr.nr. 4497, 4503, 4522, 4530 og 1578 Sundbyøster, København. Grundejerforeningen har ansvaret for samtlige arealer uden for de enkelte ejerforeningsbygningers ydervægge, hvad enten disse udgøres af selve ejendommens vægge eller de til ejendommen hørende terrassers yderafskærmning, hvad der måtte være yderst.

2.6. På matr.nr. 4497 Sundbyøster, København (etape 1) er anlagt 26 P-pladser ud mod Lergravsvej (hele første række parkeringspladser ud mod Lergravsvej). Parkeringspladserne skal tjene som gæsteparkering for bebyggelsen på matr.nr. 4497 Sundbyøster, København, samt de øvrige bebyggelser i Grundejerforeningen. Såfremt der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse ikke er mulighed for at opfylde lokalplanens bestemmelse om etablering af 2/3 af parkeringsbehovet i terræn, kan parkeringspladserne benyttes som beboerparkering i grundejerforeningen. Der er tinglyst særskilt deklaration derom. Arealet vedligeholdes af Grundejerforeningen, som også forestår fejning og snerydning.

2.7. Ejerforeningens medlemmer er således forpligtet til at respektere, at ejerforeningens grundarealer med derpå værende anlæg, som tjener fælles formål, drives, vedligeholdes og administreres af Grundejerforeningen. Ejerforeningen er i denne forbindelse forpligtet til at respektere eventuelle deklarationer, som nærmere fastsætter eventuelle hensigtsmæssige regelsæt for benyttelse, drift og vedligeholdelse af grundarealer uden for de enkelte ejerforeningers beboelsesbygninger og haveterrasser.

2.8. Sædvanlige ejerbeslutninger med hensyn til anvendelse af ejerforeningens grundareal uden for nærværende ejerforenings beboelsesbygning og haveterrasser er således henlagt til Grundejerforeningen.

§ 3.

Medlemmer

3.1. Som medlemmer af ejerforeningen er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

3.2. Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder på overtagelsesdagen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til ejerlejligheden skal stedse være sammenhørende.

3.3. Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når ejerforeningen skriftligt har modtaget underretning om ejerskiftet.

3.4. Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige eventuelle forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

3.5. Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under ejerforeningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art og til enhver tid.

§ 4.

Hæftelsesforhold

4.1. 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. Ved ejerskifte hæfter det indtrædende medlem også overfor ejerforeningen for restancer og andre forfaldne beløb forud for overtagelsesdagen, således at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer, og dette gælder ethvert pengekrav herunder erstatningskrav. Det udtrådte medlems hæftelse bevares indtil ejerforeningen er fuldt ud fyldestgjort, således at det udtrædende og indtrædende medlem er solidarisk hæftende overfor ejerforeningen indtil dette tidspunkt.

§ 5.

Generalforsamlingen

5.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

5.2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

5.3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 5.4-5.9.

5.4. 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 vedtægts §§ 5.7-5.8. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- (1) Vedtægtsændringer.
- (2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 29.2.
- (3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 21.
- (4) 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.

5.5. 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 § 5.7. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- (1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fælles ejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i

forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.

- (2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, 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.
- (3) 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.
- (4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

5.6. Vedtages et forslag efter §§ 5.4-5.5 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 ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

5.7. 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.

5.8. Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører, at ejerne pålægges yderligere forpligtigelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af § 5.4, § 5.5 og § 5.7, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægts § 5.4, § 5.5 og § 5.7, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 5.7 nødvendiggør det. Finder et eller flere af medlemmerne, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

5.9. 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. Finder et eller flere af medlemmerne, at en beslutning er truffet i strid med denne

bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes, og vil herefter kunne disponere i henhold til beslutningen.

§ 6.

Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

6.1. Hvert år afholdes inden udgangen af april måned ordinær generalforsamling.

6.2. Dagsordenen for denne skal som minimum omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget.
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer, jf. § 7.2 og § 8.1.
7. Valg af formand for bestyrelsen, jf. §11.2 og § 11.3.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

6.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller foreningens revisor finder anledning dertil, eller når mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal begærer det, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 7.

Indkaldelse til Generalforsamling

7.1. Ordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 3 og højst 6 uger. Ekstraordinær generalforsamling kan dog indkaldes skriftligt af bestyrelsen med et varsel på mindst 2 uger.

7.2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før den ordinære generalforsamling.

§ 8.

Emner, forslag og stemmeberettigede ved Generalforsamling

8.1. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne eller forslag behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne eller forslag behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 2 uger før

generalforsamlingen og være af en sådan karakter, at afstemningstemaet er forståeligt og egnet til behandling på en generalforsamling, og såfremt forslaget kræver finansiering da angivelse af, hvordan finansieringen foreslås gennemført. Såfremt et forslag modtages rettidigt, gøres forslaget tilgængeligt for medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingens afholdelse.

8.2. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

8.3. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle stemmeberettigede er til stede.

8.4. 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.

8.5. 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 kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Bestyrelsen kan modtage flere fuldmagter uden at antallet er begrænset.

8.6. 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.

8.7 Ekstraordinær generalforsamling afholdes ud over de i afsnit 5, nævnte situationer, når:

- Bestyrelsen finder anledning dertil.
- Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

§ 9.

Dirigent og beretning

9.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

9.2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen. Kopi af beretningen gøres tilgængelig for medlemmerne senest 4 uger efter generalforsamlingen.

§ 10.

Generalforsamlinger uden fysisk fremmøde

10.1. Generalforsamlingen afholdes som udgangspunkt med fysisk fremmøde. Bestyrelsen kan dog beslutte, at generalforsamlingen helt eller delvist afholdes digitalt i force majeure-lignende situationer, hvor fysisk fremmøde ikke er muligt eller rimeligt, herunder f.eks. ved pandemi (fx COVID-19), krig eller tilsvarende ekstraordinære omstændigheder.

For digitale generalforsamlinger gælder følgende:

Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling. Denne fremgangsmåde skal dog sikre, at ejere der bevisligt er undtaget fra modtagelse af digital post sikres rimelig adgang til deltagelse hos den, der forestår den digitale gennemførelse, eller hos administrator eller bestyrelse eller lignende.

Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

§ 11.

Bestyrelsen

11.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, samt deres myndige husstandsmedlemmer. Kun et medlem pr. ejerlejlighed kan samtidigt sidde i bestyrelsen.

11.2. Bestyrelsens medlemmer, herunder formanden, vælges for en 2-års periode.

11.3. Såfremt et bestyrelsesmedlem, herunder formanden, afdør i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen, indtil næste ordinære generalforsamling. Endvidere træder en suppleant ind i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

11.4. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

11.5 Bestyrelsen skal udarbejde en forretningsorden, der fastsætter bestemmelser om bestyrelsens udførelse af sit hverv.

11.6 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte. I tilfælde af formandens forfald virker næstformanden som formand. Der udpeges desuden en sekretær.

§ 12.

Bestyrelsens pligter og opgaver

12.1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender og udfører generalforsamlingens beslutninger.

12.2. 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.
- (3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- (4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- (5) Renholdelse af ejerforeningens fællesarealer
- (6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- (7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- (8) Søge konflikter efter husordenen løst, eventuelt ved ekstern mægling.
- (9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
- (10) Udarbejdelse af en prognose for det efterfølgende år efter budgetåret.
- (11) 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 25% af det på den seneste generalforsamling fastsatte årlige bidrag, baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

12.3. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

12.4. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 12.4

§ 13.

Bestyrelsesmøder

13.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Samtlige bestyrelsesmedlemmer skal indkaldes.

13.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

13.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

13.4. Bestyrelsen udarbejder referat fra bestyrelsesmødet. Referatet godkendes senest på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet, og kopi af referatet gøres herefter tilgængeligt for medlemmerne.

§ 14.

Bestyrelsens kommunikation med medlemmerne

14.1. Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 15.

Administration

15.1 Generalforsamlingen vælger en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

15.2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 16.

Tegningsret

16.1. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

§ 17.

Revision

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

17.2 Revisor er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted.

17.3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

17.4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§18.

Årsregnskab

18.1. Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret medmindre generalforsamlingen ved simpelt flertal beslutter andet.

18.2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

18.3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 19.

Kapitalforhold

19.1. Ejerforeningen skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride ejerforeningens udgifter.

19.2. Det kan dog på en generalforsamling med 2/3-dels majoritet vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, forbedringsarbejder og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen med 2/3-dels majoritet vedtages, at ejerforeningen optager lån.

19.3. Ved beslutning om låneoptagelse skal der gives medlemmerne ret til frit at vælge at indbetale deres egen andel kontant frem for at deltage i låneoptagelsen.

19.4. Ejerforeningens kontante midler skal være anbragt i anerkendt pengeinstitut eller i børsnoterede stats- eller realkreditobligationer. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

19.5. Beslutning om anvendelse af de opsparede eller ved lån frembragte midler, træffes på generalforsamlingen.

19.6. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 20.

Medlemsbidrag

20.1 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne hver måned i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal fællesbidrag, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det på den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget. Forhøjelse kan ske som fastsat af bestyrelsen i medfør af § 12.3 (11)

20.2 Udover fællesbidrag betaler den enkelte ejerlejlighedsejer udgifterne i forbindelse med levering af varme, varmt vand, forbrugsvand og el efter forbrug. Opkrævning, der foretages i rater, sker enten direkte fra forsyningsselskabet eller via ejerforeningen. Tilsvarende opkræves forsikringspræmie, renovation og lignende via ejerforeningen. Ejerforeningen skal - i det omfang der ikke sker direkte afregning fra forsyningsselskabet, og forsyningsselskabet ikke udarbejder regnskab over de enkelte medlemmers forbrug - udarbejde et sådant.

20.3. Ved fremsættelse af påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til ejerforeningen, er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr af samme størrelse som det til hver en tid ifølge lejelovgivningen er lovligt at opkræve lejer i påkravsgebyr i medfør af forsinket betaling af leje.

§ 21.

Panteret

21.1. Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 23.4, er vedtægterne tidligere lyst pantstiftende for kr. 41.000 i hver af ejerlejlighederne nr. 1-92 og disse hæftelser vil fremover være knyttet til denne vedtægt.

21.2. Nærværende pantstiftende bestemmelse har karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for udlæg i henhold til retsplejelovens bestemmelser herom.

21.3. Panteretten efter § 21.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten. Panteretten respekterer således ikke efterfølgende låneomlægning, ny eller omprioritering i eller uden for ejerskifte. Ved salg hvor eksisterende lån bibeholdes, skal panteretten fremtidig have 1. prioritet. Det påhviler køber at drage omsorg for, at dette sker senest 1 måned efter overtagelsesdagen.

21.4. Auktionskøber eller dennes transporthaver har pligt til på ny at tinglyse vedtægterne pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes på en tvangsauktion.

21.5. En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

§ 22.

Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (Grundfond)

22.1. Når det begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter oprettes en opsparing i en Grundfond til vedligeholdelse og forbedring, hvortil ejerne årligt skal bidrage.

De nærmere omstændigheder omkring etableringen af en sådan Grundfond - herunder størrelsen af en årlig indbetaling pr. medlem og fastsættelsen af et maksimumbeløb for fondens størrelse forelægges og vedtages på en generalforsamling.

Den til enhver tid værende bestyrelse træffer de nærmere beslutninger vedr. anvendelsen af en eventuel Grundfonds kapital.

§ 23.

Vedligeholdelse

Ejers vedligeholdelsesforpligtelse:

23.1. Den indvendige vedligeholdelse, forbedring og modernisering af den enkelte ejerlejlighed samt af øvrige områder, hvor ejeren har en eksklusiv brugsret, påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

23.2. Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, indvendigt murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner,

nøgler og låse, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til faldstammerne samt al vedligeholdelse og modernisering i lejligheden, som ikke direkte vedrører fællesejendommen.

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

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

23.5. Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give bestyrelsen eller de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til eftersyn, reparationer, vedligeholdelse, udskiftninger moderniseringer m.v. eller ombygninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

23.6. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder 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.

23.7. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

23.8. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

23.9. Der skal ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen. Retablering af ulovlige installationer / indretninger kan ikke kræves.

23.10. Er det med hensyn til arbejder efter §23.6 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 arbejderne kan igangsættes.

Ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse:

23.11. Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

23.12. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

23.13. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 24.

Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed

24.1 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. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan dog kun gennemføres med skriftligt samtykke fra de ejerlejlighedsejere, der berøres heraf. Bestyrelsen/generalforsamlingen kan som en undtagelse fra § 5.8 ved almindeligt flertal bestemme, at en ejerlejlighedsejer skal være pligtig at finde sig i rørgennemføringer mv. mod erstatning for midlertidig og varig gene.

24.2. 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 inden arbejdets påbegyndelse. Medlemmet er endvidere forpligtet til at afgive erklæring til bestyrelsen, såfremt ingen myndigheders godkendelse er nødvendig for arbejdernes påbegyndelse og udførelse.

Enhver ombygning af ejerlejlighederne til hvis udførelse der kræves byggetilladelse eller nødvendiggør indgreb i fælles bygningsbestanddele, skal sådant arbejde udføres af faguddannede håndværkere. Som betingelse for at bestyrelsen meddeler fuldmagt til behandling af byggeansøgning kan bestyrelsen kræve, at ejeren etablerer sikkerhed for udbedring af skader på fællesejendommen, alternativt at ejeren tegner all-risk-forsikring. Ejeren er objektivt ansvarlig overfor ejerforeningen og øvrige ejere for skader og følgeskader, herunder hændelige, der måtte opstå på fælles bygningsbestanddele eller øvrige ejerlejligheder som følge af ændring af

bærende konstruktioner, herunder eksempelvis sætningsskader der måtte opstå desuagtet at statisk projekt er fagmæssigt korrekt projekteret og fulgt, og desuagtet at udførende heller ikke har begået faglige fejl. Måtte sådanne sætningsskader ikke være dækket af eventuel all-risk-forsikring, hæfter ejeren for udbedringen af sådanne skader og følgeskader. Ejerforeningen er berettiget til at indtale krav mod ejeren på egne såvel som på øvrige ejeres vegne, hvis flere måtte have konstateret skader herunder følgeskader. Alle arbejder der er autorisationskrævende, herunder EL og VVS, skal udføres af behørigt autoriserede fagfolk, og ejeren er objektivt ansvarlig overfor ejerforeningen og øvrige ejere for skader og følgeskader herunder hændelige, der måtte være forårsaget af eller udspringe af sådanne udførte EL og VVS-installationer og uanset om de som krævet er udført af autoriserede fagfolk. Ejere hæfter på objektivt grundlag for skade, der er forårsaget af de installationer, som ejeren eller tidligere ejerled har foretaget efter princippet i lejelovens § 142, stk. 3, hvorfor ejere der sælger, skal orientere køber om omfanget af sådanne udførte installationer, idet køberen således overtager ansvaret herfor i forhold til ejerforeningen og øvrige ejere.

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

24.4. Ved enhver foretagelse af forbedrings- og / eller moderniseringsarbejder i et medlems ejerlejlighed, er bestyrelsen berettiget til at foretage syn af det udførte, eventuel med fagkyndig bistand. Varsling af et sådant syn skal ske på samme måde som det er anført under § 23.5,

24.5. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

24.6. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, vedligeholdelses- moderniserings- og forbedringsarbejder som denne har foretaget.

24.7. Skyldes en skade tilsidesættelse af ejerforeningens eller et andet medlems vedligeholdelsespligt, jf. § 23, vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 25.

Ændring af fællesejendom m.v.

25.1. Den fælles vedligeholdelsespligt vedrørende udenomsarealer og øvrige fællesarealer, som er omfattet af §§ 2.5-2.8, foretages gennem Grundejerforeningen.

25.2. Ejerforeningen respekterer, at Grundejerforeningsområdets fremtoning ikke væsentligt ændres, medmindre de foretagne ændringer

foretages i hele grundejerforeningsområdet, således at dette til stadighed har et ensartet præg.

25.3. Den ydre fremtoning af de enkelte bebyggelser i grundejerforeningsområdet må ikke væsentligt ændres eller afviges fra den oprindelige udformning ved opførelsen, medmindre de foretagne ændringer foretages ved samtlige bebyggelser i hele grundejerforeningsområdet, således at den samlede bebyggelse i området til stadighed har et ensartet præg. Således skal bebyggelserne med hensyn til bemaling og materialevalg fremstå ensartet.

25.4. Særindretninger på fælles ejendom som følge af krav om adgangsforhold/ adgangsmulighed for ejere med handicap/høj alder eller lignende skal godkendes af bestyrelsen. Omkostninger til etablering, drift og vedligeholdelse af særindretning samt udgifter i forbindelse med efterfølgende retablering afholdes af den ejerlejlighedsejer, der foranlediger særindretningen etableret.

§ 26.

Udøvelse af erhverv fra ejerlejligheden

26.1. Ejerlejlighed kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

§ 27.

Ordensforskrifter / husorden

27.1. Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler. Generalforsamlingen fastsætter den gældende husorden med simpelt flertal.

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

§ 28.

Terrasser

28.1. Ejere af stuelejligheder har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til terrassearealerne umiddelbart udenfor den pågældende ejerlejlighed.

28.2. Ejere af lejligheder på 6. etage har enebrugsret og vedligeholdelsespligt til tagterrassen, hvortil der er adgang fra 6. etage. For så vidt angår vedligeholdelsespligten bemærkes, at denne kun vedrører overflader og således f.eks. ikke membran.

28.3. For så vidt angår enebrugsretten til terrassearealer for stuelejligheder. jf. 28.1. kan denne opsiges med 30 års varsel af generalforsamlingen.

28.4. Det påhviler de i §§ 28.1 og 28.2 anførte ejere løbende at vedligeholde og forny terrasserne med tilhørende afskærmninger/hegn i overensstemmelse med de i §25.2 anførte bestemmelser om ensartet fremtoning.

28.5. Såfremt en ejer af en stuelejlighed/6. etages lejlighed ikke har vedligeholdt og/eller fornyet sin terrasse til et i henhold til bestyrelsen acceptabelt niveau, kan bestyrelsen pålægge ejeren at udføre det pågældende arbejde. Såfremt arbejdet ikke er gennemført senest 4 uger efter påbuddet, kan bestyrelsen for den pågældende ejers regning foranledige arbejdet udført.

§ 29.

Udlejning og udlån

29.1. Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen/udlån, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

29.2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 5.4(2) har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 30.

Bod og Misligholdelse

30.1. Ejerforeningen kan 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 over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

30.2. 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.

30.3. Beslutning om bod efter § 30.1 og 30.2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter

fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter § 30.1 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter § 30.1 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.

30.4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

30.5. 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.

30.6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 31.

Eksklusion

31.1. Ejerforeningen kan 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 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.

31.2. 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 § 31.1 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter § 31.1 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.

31.3. 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.

31.4. 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 § 31.3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

31.5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i § 31.4, 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.

§ 32.

Overførelse af udlejerbeføjelser

32.1. Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejerer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejerer. 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 lejerer til at opsiges eller ophæves lejemålet.

§ 33.

Påtaleret

33.1. Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes bestyrelse.

§ 34.

Tinglysning

34.1. Nærværende vedtægter for Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 4 begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 1-81 på matr.nr. 4530 Sundbyøster, København.

34.2. Nærværende vedtægter begæres tillige lyst pantstiftende for kr. 41.000,00 på ejerlejlighederne nr. 1-81 på matr.nr. 4530 Sundbyøster, København.

34.3. Med hensyn til de på ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.