



Matr. nr. 57 Amagerbro
Ejerlejlighed 1-134
Beliggende:
Isafjordsgade 9-11
Bergthorasgade 15-17
Gunløgsgade 20-22
2300 København S

Anmelder:
Homann Advokater
Advokat Bent-Ove Feldung
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf: 33150102
J. nr. BOF-13138

V E D T Æ G T E R

for

Ejerforeningen Islandhus

§ 1.

Navn og hjemsted.

stk. 1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Islandshus, og ejerforeningen har sit hjemsted i Københavns Kommune.

§ 2.

Formål.

stk. 1 Ejerforeningens formål er at administrere ejendommens ejerlejligheder 1-134 af matr. nr. 57 Amagerbro og at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder vedligeholdelse, rettigheder og forpligtelser.

§ 3.

Medlemmer.

stk. 1 Samtlige ejere af ejerlejlighederne 1-134 i ejendommen matr. nr. 57 Amagerbro er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten når ejerforeningens administrator har meddelelse om ejerskiftet.

stk. 2 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser overfor ejerforeningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger og når den tidligere ejer har betalt samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser overfor ejerforeningen.



- stk. 3 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til ejerforeningen af enhver art til enhver tid.

§ 4.

Hæftelsesforhold og fordelingstal.

- stk. 1 For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal, principalt pro rata, subsidiært solidarisk.
- stk. 2 Medlemmerne er berettigede og forpligtede overfor ejerforeningen i forhold til det til enhver lejlighed knyttede fordelingstal, således som de er fastsat i Stadskonduktørens direktorats fortegnelse af den 7. december 1976, med efterfølgende ændringer, der er tinglyst på hver ejerlejlighed.

§ 5.

Generalforsamling.

- stk. 1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.
- stk. 2 De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen; dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som vedrører tegning af bestyrelsens ansvarsforsikring og bestyrelsesbeslutninger som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om udvendig vedligeholdelse, jf. § 17.
- stk. 3 Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de afgivne stemmer. Til beslutninger om **væsentlige** forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter, kræves dog at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingsstal som efter antal stemmer herfor. Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal afholdes ny generalforsamling inden fire uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.
- stk. 4 Adgang til generalforsamlingen har ejerforeningens medlemmer, herunder disses befuldmægtigede, dens bestyrelse, samt ejerforeningens revisor og administrator eller repræsentant for denne. Videre skal bestyrelsen være bemyndiget til at invitere gæster, herunder tekniske rådgivere, til at deltage i generalforsamlingen.
- stk. 5 Ethvert medlem har stemmeret. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.



§ 6.

Ordinær generalforsamling

- stk. 1 Hvert år inden den 1. juni afholdes ordinær generalforsamling.
- stk. 2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.
 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
 5. Indkomne forslag.
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 7. Valg af suppleanter.
 8. Valg af administrator.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.
- stk. 3 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør om generalforsamlingen er lovlig og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.
- stk. 4 Det reviderede regnskab for det forløbne regnskabsår samt forslag til budget for det kommende år, skal følge med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
- stk. 5 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende ejerforeningens forhold behandlet på den ordinære generalforsamling, jf. § 7.
- stk. 6 Der udfærdiges referat vedrørende de forhandlinger og beslutninger, der tages på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og en kopi af referatet udsendes snarest muligt efter generalforsamlingens afholdelse til ejerforeningens medlemmer.

**§ 7.****Indkaldelse til ordinær generalforsamling/fremsættelse af forslag.**

- stk. 1 En generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, ligesom indkaldelsen skal indeholde en dagsorden.
- stk. 2 Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Så vidt muligt medtages forslag i indkaldelsen til generalforsamlingen, men ellers skal forslag for at kunne komme til behandling på generalforsamlingen, udsendes med tilhørende materiale, til ejerforeningens medlemmer senest en uge før generalforsamlingens afholdelse.
- stk. 3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 8.**Ekstraordinær generalforsamling.**

- stk. 1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal i når bestyrelsen finder anledning dertil, når administrator begærer det, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.
- stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst otte dages varsel og indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.
- stk. 3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

§ 9.**Bestyrelsen.**

- stk. 1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige år, og de øvrige 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i ulige år. Alle vælges for en toårig periode. Ligeså vælges 2 suppleanter med én for hvert år.
- stk. 2 Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller eller samlevende, eller såfremt der er tale om en juridisk person, ejerens direktør eller bestyrelsesformand. Der kan højst være 1 medlem pr. husstand i bestyrelsen.
- stk. 3 Genvalg af bestyrelsesmedlemmer og formand kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen frem til den næste ordinære generalforsamling. Er der ikke tilstrækkeligt med suppleanter



ter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Bestyrelsessuppleanter indkaldes på lige fod med de ordinære bestyrelsesmedlemmer, dog uden stemmeret. Såfremt formanden fratræder sit erhverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

- stk. 4 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv og fastsætter også regler for udpegning af en næstformand.

§ 10.

Bestyrelsens opgaver.

- stk. 1 Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.
- stk. 2 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen skal sikre at administrationen af ejendommen foregår forsvarligt og at der føres forsvarligt regnskab over ejerforeningens indtægter og udgifter.
- stk. 3 Bestyrelsen sørger for, at der i samarbejde med ejerforeningens administrator udarbejdes et årligt driftsbudget og påser at der føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter. Bestyrelsen kan videre foranledige vedligeholdelsesplan udarbejdet.

§ 11.

Bestyrelsesmøder.

- stk. 1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 4 årlige bestyrelsesmøder. I tilfælde af formandens forfald forestår næstformanden indkaldelsen til bestyrelsesmødet.
- stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme, afgørende.
- stk. 4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet godkendes senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- stk. 5 Såfremt et bestyrelsesmedlem har forfald, kan vedkommende i væsentlige forhold bemyndige et medbestyrelsesmedlem til at stemme på sine vegne.



- stk. 6 Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 12.

Administration.

- stk. 1 Bestyrelsen antager en ejendomskyndig administrator, men hvem der oprettes en administrationsaftale vedrørende administrators bistand og fuldmagt til at handle på ejerforeningens vegne vedrørende den daglige drift.
- stk. 2 Administrator skal være ejendomskyndig og have den fornødne forsikringsdækning.
- stk. 3 Administrators honorar afholdes som en fællesudgift af ejerforeningen.
- stk. 4 Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator eller en af dennes ansatte.
- stk. 5 Ejerforeningens administrator må ikke selv være medlem af foreningen, ligesom administrator ikke må have en ægtefælle eller en samlever, der er ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

§ 13.

Tegningsret.

- stk. 1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden – eller i givet fald næstformanden - for bestyrelsen i forening med et andet bestyrelsesmedlem.

§ 14.

Årsregnskab og revision.

- stk. 1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.
- stk. 2 Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- stk. 3 Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- stk. 4 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- stk. 5 Revisor må ikke være medlem af ejerforeningen.
- stk. 6 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisorskik, og revisor har ret til adgang til hele ejerforeningens bogholderi, udgiftsbilag m.v. samt har ret til at indhente enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.



§ 15.

Fællesudgifter.

- stk. 1 Til dækning af ejerforeningens udgifter betaler medlemmerne á conto fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget. Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre á conto betalingerne, når der skønnes at være behov herfor. Á conto fællesudgifter erlægges månedsvis.
- stk. 2 Udgifter til fælles forsyning med varme og varmt vand afholdes som fællesudgift, men udgifterne fordeles som anført i § 16.

§ 16.

Varme- og vandregnskab.

- stk. 1 Udgifterne til vandforbruget og fjernvarme fordeles mellem lejlighedsejerne efter målere – eller i øvrigt på den måde, generalforsamlingen til enhver tid måtte fastsætte.
- stk. 2 I varme-/vandregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejer, kan medtages i varmeregnskabet overfor beboelseslejere.
- stk. 3 Bestyrelsen træffer sammen med administrator afgørelse om varme- og vandregnskabs aflæggelse, og i disse regnskaber skal indgå sædvanlige udgifter, der er forbundet med sådanne regnskaber, hvorved der i øvrigt henvises til lejelovgivningens regler.

§ 17.

Udvendig vedligeholdelse.

- stk. 1 Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder vedligeholdelse og opretning af grund, fundament, ydermure, tage, bærende indvendigt murværk – bortset fra puds og vægbeklædning – bærende konstruktioner i etageadskillelser, herunder jern- og tagkonstruktioner, tagrender, beboernes tagterrasser på 6. sal, trappeopgange, udvendig behandling af entrédøre samt alle fælles anlæg i øvrigt, herunder varmeanlæg med radiatorer, eventuelt vaskerianlæg og elevatorer. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter videre døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt tagterrasser, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Rør, faldstammer, aftrækskanaler og andre forsyningsledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art, herunder el-, gas-, vand- og varmeinstallationer og andre forsyningsledninger til fælles brug omfattes af den fælles vedligeholdelse – uanset at disse er ført igennem lejlighederne – dog kun indtil de forgreninger, hvorfra forsyning sker til den enkelte ejerlejlighed, jf. også under indvendig vedligeholdelse.



For så vidt angår ejerlejlighed nr. 1 henvises der til § 23.

- stk. 2 Udvendig behandling af vinduer anses som fælles vedligeholdelse. Det samme gælder udskiftning af vinduer og de hermed forbundne udgifter. Når udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er lejlighedsejeren forpligtet til samtidig at foranledige vinduerne malet indvendig for så vidt det er påkrævet.
- stk. 3 Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder i vinduer i fællesareal, afholdes af ejerforeningen. Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af ejerlejlighedsejerne, hver for sig.
- stk. 4 Såfremt en ejerlejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ingen ejerlejlighedsejer har noget ansvar, afholdes udgiften af ejerforeningen.
- stk. 5 Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling udenfor ejerlejlighederne, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe, markiser m.v. må ikke finde sted uden bestyrelsens **skriftlige** samtykke. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte tv-antennener eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser. Bestyrelsen kan dog give tilladelse til, at der på særligt dertil indrettet og afskærmet område på taget, gives tilladelse til opsætte individuelle paraboler.
- stk. 6 Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer samt **vand- og måleaflysninger**.
- stk. 7 Såfremt en lejlighed groft forsømmes således, at forsømmelsen vil være til gene for ejendommen og/eller de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse gennem foreningens pant.
- stk. 8 Ejerforeningen er berettiget til i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 8, at forlange en lejlighedsejers fraflytning i tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelser af forpligtelser overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, herunder den i førnævnte stykke anførte vedligeholdelsesmæssige forsømmelse.
- stk. 9 For så vidt angår garageanlægget, beliggende Bergthorasgade 15-17, og hvor der er en solterrasse på taget af disse garager, samt de i øvrigt her beliggende parkeringspladser, gælder om fordelingen af garager og parkeringspladser mellem ejerforeningens medlemmer og den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 deklaration af 16. februar 1970 med kortskitse.



- stk. 10 Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 har den fulde indvendige vedligeholdelsesforpligtelse af de garager og p-pladser, som denne ejer i medfør af stk. 9 råder over.
- stk. 11 Den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, for så vidt angår garagedøre/pulterrumsdøre i garageanlægget sker ved, at dén, der har den eksklusive brugsret til det enkelte rum/den enkelte garage, vedligeholder og fornyer døre og træværk. Af hensyn til den ydre fremtoning skal bestyrelsen altid godkende påtænkte vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.
- stk. 12 Ejerforeningen har den udvendige vedligeholdelse af solterrassen på taget af garagebygningen og tilsvarende gælder trappen til solterrassen.

§ 18.

Indvendig vedligeholdelse.

- stk. 1 Udgift til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed påhviler den enkelte lejlighedsejer. Indvendig vedligeholdelse i en ejerlejlighed omfatter bl.a. maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse, såsom fornyelse og reparation af gulve, træværk, herunder indvendig behandling af vinduer, puds, installationer til vand og andre forsyningsledninger, der ikke er omfattet af § 17 samt vedligeholdelse af køkken- og badeværelsesinstallationer og indretning i øvrigt, herunder også lejlighedens udstyr i form af elektriske installationer, alle slags haner, radiatorer, ventiler og sanitetsinstallationer, såsom tilgangs- og afgangsrør ud til de fælles forsyningsledninger.
- stk. 2 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der er forårsaget af forhold, omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, herunder eventuelle skader, der for eksempel er forårsaget af tilstoppede afløb på tagterrassen.
- stk. 3 Såfremt lejlighedsejeren udfører moderniserings- og forbedringsarbejder m.v. i sin ejerlejlighed må dette ikke indebære fjernelse af ikke-bærende skillerum og i øvrigt må arbejdernes udførelse ikke være til gene eller medføre udgifter for medejerne og betingelsen for, at enhver ændring kan gennemføres er, at der i påkomne tilfælde indhentes tilladelse fra bygningsmyndigheden og den lejlighedsejer, der ønsker at udføre de førnævnte arbejder skal på anfordring tilstille foreningens bestyrelse – eller den lejlighedsejer, som vil blive berørt af eventuelle bygningsarbejder – en kopi af byggetilladelse og af ibrugtagningstilladelse samt eventuelle foreliggende tegninger. Ingen ejerlejlighedsejer må i øvrigt foretage installationer, der kræver udvidet forbrug af varme, vand eller el, medmindre der meddeles særskilt tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Sådant tilladelse kan kun meddeles, såfremt ejeren betaler en afgift, svarende til det øgede forbrug og tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at ejerne er ansvarlige for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer. En tilladelse til at udføre bygningsarbejder i en anden lejlighedsejers lejlighed, kan betinges af, at der stilles fornøden sikkerhed for afhjælpningsomkostninger.

**§ 19.****Fælles nyinstallationer og moderniseringer.**

- stk. 1 Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af lejlighedsejerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Lejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.
- stk. 2 Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændring af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. § 4. Simpel stemmeflertal finder anvendelse ved beslutninger om nødvendig reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.
- stk. 3 Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.
- stk. 4 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden.

§ 20.**Ejerlejlighedernes benyttelse.**

- stk. 1 Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden, end der er værelser i denne og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.
- stk. 2 Der må ikke drives erhverv fra de ejerlejligheder, der ved ejerforeningens stiftelse var udlejet alene til beboelse. Bestyrelsen kan meddele dispensation fra denne bestemmelse og tilladelsen kan alene gives på betingelse af, at medlemmet opnår alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder.
- stk. 3 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed skal lejeforholdet godkendes af bestyrelsen og forud for lejemalets begyndelse skal bestyrelsen have fremsendt en kopi af lejefaltalen.

**§ 21.****Husorden.**

- stk. 1 Bestyrelsen skal, sammen med administrator, udarbejde en husorden, der skal tilsi-
te at skabe ordnede forhold på ejendommen og samtlige ejerlejlighedsejere og bru-
gere af ejerlejlighederne er forpligtet til at underkaste sig denne husorden.

§ 22.**Sikkerhedsstillelse.**

BOF: Som nævnt på vort møde forstår jeg ikke den nuværende § 28, som ud fra det, Sevgyl fortalte som tillæg, lægger op til, at der er tre-fire forskellige form for sikkerhedsstillelse, herunder lejligheder, hvor der ingen sikkerhedsstillelse er (den oprindelige ejers), lejligheder, hvor der er kr. 5.000,00 i sikkerhedsstillelse på et ejerpantebrev, vedtægter, der er lyst pantstiftende for kr. 34.000,00 og lejligheder, hvor der er lyst for kr. 39.000,00. Disse forhold skal afklares.

Det mest optimale er at tinglyse vedtægten pantstiftende, men som det meget rigtigt blev anført på mødet, koster det 1,5 % af de kr. 39.000,00 for hver lejlighed, som ikke har det endnu. Jeg har noteret mig, at alle lejligheder – uanset størrelse – skal have en sikkerhedsstillelse på kr. 39.000,00.

Indtil videre lader jeg mit stk. 1 til stk. 4 være, som nedenfor anført. Nærmere oplysninger må indhentes fra jeres administrator.

- stk. 1 Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende m med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, tinglyses vedtægten pantstiftende i hver enkelt af ejerlejlighederne 1-134 under matr. nr. 57 Amagerbro for kr. 39.000 (*BOF: Beløbet er vist kr. 47.000 nu, men da I har en række små lejligheder, er det næppe betimeligt, at forhøje sikkerhedsstillelsen i forhold til kr. 39.000*) med opryk-kende panteret efter de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.
- stk. 2 Allerede tinglyste ejerpantebrev med underpantsætning til foreningen forbliver indestående og kan fremover ikke forsynes med respektpåtegning for nye pantehæftelser. Aflysning kan kun finde sted såfremt ovennævnte tinglysning af vedtægterne med panteret for ejerforeningen, indtræder på ejerpantebrevets plads i prioritetsrækkefølgen. Panteretten respekterer de på ejerlejligheden påhvilende servitutter og byrder.
- stk. 3 Det førnævnte pantstiftelsesmaksimum er fastsat under det for tiden gældende realkreditinstitut værdiansættelses- og låneudmålingscirkulære for ejerlejligheder. Da det fastsatte beløb, derfor kan reguleres i henhold til den gældende bekendtgørelse/de gældende regler eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan ejerforeningens generalforsamling, med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere, ved simpel stemmeflerhed på en ordinær eller ekstraordinær gene-



ralforsamling bestemme, at pantstiftelsen for de enkelte lejligheder reguleres tilsvarende.

stk. 4 Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning for pantstiftelsen, har auktionskøber pligt til, efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen, på ny, at lade vedtægterne tinglyse pantstiftende på de ovenfor anførte betingelser.

§ 23.

Særlige bestemmelser for ejerlejlighed nr. 1.

Dansk Esso A/S

For ejerlejlighed nr. 1, med tilhørende servicestation, gælder følgende særlige bestemmelser:

a) Ejerforeningen og de enkelte ejerlejlighedsejere er bekendt med, at driften af et sådant anlæg ikke kan undgå at medføre visse mindre gener for ejendommens beboere, og disse kan derfor ikke påtale sådanne gener, forudsat at disse ikke går ud over, hvad der er sædvanligt ved driften af en station.

b) Dansk Esso A/S, respektive efterfølgende ejere af ejerlejlighed nr. 1, har alene pligten til vedligeholdelse af de til denne ejerlejlighed hørende bygningsdele og afholder selv alle udgifter til en efter ejendommens standard god vedligeholdelse. Omvendt deltagende ejerlejlighed nr. 1 ikke i ejerforeningens udgifter til vedligeholdelse af ejendommen, hvilken vedligeholdelse altid skal være af god standard.

c) Dansk Esso A/S påtager sig uden udgift for ejerforeningen al vedligeholdelse samt renholdelse, herunder grusning og snerydning af de arealer, hvorover selskabet har brugsret, jf. nedenfor. Til gengæld deltager værkstedet ikke i udgiften til ejendommens inspektør, varmemester eller vicevært, herunder ejerforeningens køb af funktionærbolig, jf. § 14.

d) Da Dansk Esso A/S ikke gør brug af ejendommens trappeopgange og nødtrappe, deltagende selskabet ikke i udgifterne til disses vedligeholdelse, renholdelse og belysning samt til elevatorer.

e) Uanset de i disse vedtægter indeholdte bestemmelser om vedtagelser i ejerforeningen kan vedtagelser, der direkte eller indirekte vil være til ulempe for ejeren af ejerlejlighed nr. 1 og den herfra drevne virksomhed, kun gennemføres med samtykke af denne ejer.

Den Dansk Esso A/S påhvilende pligt til vedligeholdelse og renholdelse omfatter også arealet mellem ejendommens vestgavl og Isafjordsgade og de der værende overkørsler, hvilket areal selskabet vederlagsfrit disponerer over til servicestationens drift.



Alternativt til eventuel drøftelse med ejeren af ejerlejlighed nr. 1. (BOF: Jeres vedtægter, § 25, er den nuværende vedligeholdelsesbestemmelse, for så vidt angår lejlighed nr. 1 og her også defineret – men ikke særligt klart! – en række rettigheder og forpligtelser. Her skal I på et bestyrelsesmøde finde ud af, hvad I mener, den til enhver tid værende ejer af lejlighed nr. 1 skal deltage i at ejerforeningens udgifter, og jeg skal spørge jeres administrator, hvordan det har været praktiseret.

Et foreløbigt forslag til debatoplæg kunne være følgende:

”For ejerlejlighed nr. 1, der p.t. benyttes som autoværksted, gælder følgende særlige bestemmelser:

a) *Ejerforeningen og de enkelte ejerlejlighedsejere er bekendt med, at driften af et sådant anlæg ikke kan undgå at medføre visse mindre gener for ejendommens beboere, og disse kan derfor ikke påtale sådanne gener, forudsat at disse ikke går ud over, hvad der er særligt ved driften af et autoværksted.*

b) *Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 har den fulde indvendige vedligeholdelse af ejerlejligheden og afholder selv alle udgifter til en efter ejendommens standard god vedligeholdelsesstand. Den til enhver tid værende ejer sørger også for, at den drift, der finder sted fra ejerlejligheden, i enhver henseende overfor de offentlige myndigheder er lovlig, og alle omkostninger forbundet med den førnævnte lovlige drift afholdes af den til enhver tid værende ejer.*

c) *Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 påtager sig uden udgift for ejerforeningen al vedligeholdelse samt renholdelse, herunder grusning og snerydning af de arealer, hvorover ejeren har brugsret foran ejerlejlighed nr. 1. Hvad angår brugsretten til garageanlæg og p-pladser på adressen Bergthorasgade 17-19, henvises til § 17, stk. 9 (BOF: I nævnte, at der er tung kørsel ind fra Bergthorasgade; skal der tages højde herfor?).*

d) *BOF: I skal være opmærksomme på – som jeg også var inde på på mødet, at der i § 25, b, c og d, er direkte undtagelsesbestemmelser for hvilken form for vedligeholdelse ejeren af ejerlejlighed nr. 1 skal deltage i. I den følgende bestemmelse skal vi derfor nøje have defineret, hvad den til enhver tid værende ejer skal deltage i.*

Som det er nu, deltager ejeren ikke i ”ejerforeningens udgifter til vedligeholdelse af ejendommen ...” og heller ikke i udgiften til ”ejendommens inspektør, varmemester eller vicevært, herunder ejerforeningens køb af funktionærbolig, jf. § 14. Endelig skal ejeren heller ikke deltage i vedligeholdelse af ejendommens trappeopgange og nødtrappe eller vedligeholdelse, renholdelse og belysning og elevatorer.

Som jeg forstod det, deltog ejeren i fugning af facade og tagudskiftning/tagrenovering og også renovering af kloakrør, samt faldstammer m.v. Dette skal kort og godt afklares.

e) *Uanset de i disse vedtægter indeholdte bestemmelser om vedtagelser i ejerforeningen kan vedtagelser, der direkte eller indirekte vil være til ulempe for den til en-*



hver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 og den herfra drevne virksomhed kun gennemføres med samtykke af denne ejer. (BOF: Dette er den nuværende bestemmelse, som indgår i § 25 e, og denne skal ikke udgå, idet de førnævnte bestemmelser ellers ville kunne ændres med 2/3 flertal – måske.)

Vi må udtage dette punkt til nærmere drøftelse (eventuelt efter at vi sammen har besigtiget forholdene på ejendommen), men følgende forhold skal i hvert fald detaljeret overvejes fra § 25 i de nuværende vedtægter:

- a.) Det skal afklares, hvorledes servicestationen er blevet til et mekanikerværksted eller måske sagt mere generelt: Hvilken form for erhverv er der tilladt fra kommunens side.
- b.) Dette har betydning for de gener, der skal tåles, jf. den nuværende formulering i § 25 a.
- c.) Det skal nøje defineres, hvilke vedligeholdelsesudgifter den til enhver tid værende ejer af lejlighed nr. 1 skal deltage i. I den nuværende § 25 b) deltager ejeren i udgifter "til vedligeholdelse af ejendommen". Ejeren har derimod selv den fulde vedligeholdelse og renholdelse, jf. 25 c)
- d.) Hvad med sikkerhedsstillelsens størrelse?
- e.) Jeg kan også se der er vist en solterrasse til ejendommen og hvis der er særlige vedligeholdelsesforhold her, skal det anføres også, for så vidt angår retten, dels til at bruge solterrassen og dels vedligeholdelsen, herunder f.eks. at det er ejerforeningens.

§ 24.

Kapitalforhold.

(BOF: I oplyste, at reparationsfonden var udgået, og at der kun var grundfonden tilbage. Jeg skal have mere konkrete oplysninger, som jeg nævnte på mødet).

- stk. 1 Foreningen skal – bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital – ikke oparbejde nogen formue, men i en økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.

Dog kan det på en generalforsamling vedtages – f.eks. ved overførsel af overskud i et regnskabsår – at der sker henlæggelser til bestemte formål, herunder fornyelser og øvrige istandsættelser og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen, som sådan, optager lån.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på giro; dog skal det være administrator tilladt, at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendigt for den daglige drift.

**§ 25.****Tinglysning.**

- stk. 1 Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 57 Amagerbro, ejerlejlighed nr. 1-134.
- stk. 2 Vedtægternes § 21 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. 39.000 på ejerlejlighed nr. 1-134 i ejendommen matr. nr. 57 Amagerbro.
- stk. 3 Med hensyn til de på ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

§ 26.**Påtaleberettiget.**

- stk. 1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse – som således kan lade gyldigt vedtagne vedtægtsændringer m.v. tinglyse – og enhver ejerlejlighedsejer.
- stk. 2 *BOF: Der skal en særlig bestemmelse ind såfremt vedtægtsændringen bliver vedtaget, idet der så skal være påtegning om, at de gamle vedtægter aflyses på betingelse af, at de nye vedtægter tinglyses.*