

SÆRVEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN PRINSESSEGÅRDEN

1	INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB, HÆFTELSE SAMT FREDNING	2
2	GENERALFORSAMLING	3
3	SIMPELT FLERTAL	3
4	2/3-FLERTAL	3
5	SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL	4
6	9/10-FLERTAL	4
7	VETORET	4
8	GENERALKLAUSUL	4
9	ORDINÆR GENERALFORSAMLING	4
10	FORSLAG	5
11	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	5
12	ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT	5
13	DIRIGENT OG REFERAT	6
14	BESTYRELSEN	6
15	BESTYRELSENS MØDER	6
16	BESTYRELSENS PLIGTER	7
17	BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE	7
18	ADMINISTRATION	7
19	TEGNINGSRET	8
20	REVISION	8
21	ÅRSREGNSKAB	8
22	BOD	8
23	EKSKLUSION	9
24	OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER	9
25	KAPITALFORHOLD	9
26	EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT	10
27	EJERNES VEDLIGEHOLDELSESPLIGT	10
28	TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLIGTEN	11
29	ADGANG OG REETABLERING	11
30	UDLEJNING	12
31	PULTERRUM OG FÆLLESAREALER	12
32	HUSDYR	12
33	OPRINDELIG EJER/RESTEJERLEJLLIGHEDSEJER	12
34	SIKKERHEDSSTILLELSE	13
35	TINGLYSNING	13

1 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB, HÆFTELSE SAMT FREDNING

- 1.1 Denne særvedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen, og er vedtaget som en fuldstændig særvedtægt til erstatning for normalvedtægten.
- 1.2 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejlighederne 1-110 og 112-172, i ejendommen, matr.nr. 654 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Dronningens Tværgade 3244, 1302 København K og Borgergade 17 A-F, 1300 København K.
- 1.3 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Prinsessegården", og ejerforeningen er hjemhørende i Københavns Kommune.
- 1.4 Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i ejerforeningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.
- 1.5 For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidært (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.
- 1.6 Fællesejendommen og ejerlejlighederne er fredet både udvendigt og indvendigt og undergivet tinglyst fredningsdeklaration herunder deklaration om grundfond. Ejerforeningen og samtlige ejere af ejerlejligheder, hvorpå der er tinglyst frednings- og grundfondsdeklaration, skal respektere de heraf følgende forpligtelser, og hvortil henvises.
- 1.7 Det følger af frednings- og grundfondsdeklarationen, at der skal etableres og opretholdes en grundfond, hvortil der skal indbetales visse i deklarationen nærmere angivne beløb. Udtrykket "grundfond" anvendes ikke længere i normalvedtægten for ejerforeningen, men herved forstås i dag blot hen hensættelse på særskilt konto, og ejerforeningen skal således for opfyldelse af deklarationen foretage en sådan hensættelse, og i øvrigt administrere den efter deklarationens nærmere bestemmelser og eventuel fremtidig regulering for sådanne, hvis bygningsfredningslovens regler senere måtte blive ændret og opdateret i forhold til ejerlejlighedsloven og normalvedtægten fra 2020. I denne særvedtægt nedenfor anvendes blot udtrykket "hensættelse" som svarende til udtrykket "grundfond" i frednings- og grundfondsdeklarationen.
- 1.8 Ejerforeningen må ikke drives, og beslutninger må ikke tages, på en sådan måde at det strider imod frednings- og grundfondsdeklarationen og/eller bevaringsdeklarationens bestemmelser. Med denne præcisering skal de straks nedenfor anførte bestemmelser forstås og administreres.

2 GENERALFORSAMLING

- 2.1 Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

3 SIMPELT FLERTAL

- 3.1 Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller afsnit 4-6.

- 3.2 Den oprindelige ejer af ejendommen stemmer ligeledes i forhold til sit (samlede) antal ejerlejligheder/sit (samlede) fordelingstal. Den oprindelige ejer af ejendommen kan give fuldmagt til én eller flere personer, således at én eller flere personer/fuldmagtshavere kan stemme i forhold til denne ejers samlede antal lejligheder/fordelingstal. Nærværende bestemmelse er en videreførelse af den tidligere særvedtægts § 6, stk. 4, og tilsiger ingen ændringer heri.

4 2/3-FLERTAL

- 4.1 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 afsnit 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- ✚ Vedtægtsændringer
- ✚ Begrænsning af ejernes ret til kortidsudlejning
- ✚ Sikkerhedsstillelse
- ✚ 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.

- 4.2 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 afsnit 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- ✚ Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, 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.
- ✚ 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.
- ✚ 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.
- ✚ Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

5 SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL

5.1 Vedtages et forslag efter afsnit 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 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.

6 9/10-FLERTAL

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

7 VETORET

7.1 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 afsnit 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægts afsnit 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter afsnit 6 nødvendiggør det.

8 GENERALKLAUSUL

8.1 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. Finder et eller flere medlemmer, at en generalforsamlingsbeslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat.

9 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

9.1 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- ✚ Valg af dirigent og referent
- ✚ Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
- ✚ Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse og beslutning om hensættelse af eventuelt overskud til opfyldelse af frednings- og grundfondsdeklarationen eller opkrævning af underskud hos ejerne
- ✚ Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- ✚ Forslag efter afsnit 10
- ✚ Forelæggelse af budget herunder henlæggelse til opfyldelse af frednings- og grundfondsdeklarationen til godkendelse
- ✚ Valg af formand for bestyrelsen
- ✚ Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
- ✚ Valg af suppleanter til bestyrelse
- ✚ Valg af revisor
- ✚ Eventuelt

9.2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

9.3 Indkaldelsen skal angive tid og sted samt form for generalforsamlingen og dagsordenen.

10 FORSLAG

- 10.1 Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
- 10.2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 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. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 10.3 Ændringsforslag herunder modforslag og alternative forslag kan stilles på generalforsamlingen forudsat at sådanne ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.
- 10.4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

11 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 11.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes ud over de i afsnit 5 og afsnit 14.5, nævnte situationer, når:

- ✚ Bestyrelsen finder anledning dertil.
- ✚ Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- ✚ En tidligere generalforsamling har besluttet det.

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

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

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

12 ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT

- 12.1 Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- ✚ Enhver ejer i ejerforeningen.
- ✚ Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- ✚ Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
- ✚ Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- ✚ Ejerforeningens administrator og revisor.
- ✚ Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

- 12.2 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, der efter sit indhold kan give den befuldmægtigede ret til at stemme efter eget valg eller specificeret således at fuldmagten angiver, hvad den befuldmægtigede skal stemme. Ved digitale generalforsamlinger, skal fuldmagten være forevist for bestyrelsen inden den digitale generalforsamlings påbegyndelse og efter den af bestyrelsen nærmere fastsatte vejledning for digitale generalforsamlinger, ligesom dirigenten skal kunne påse fuldmagtens eksistens og gyldighed. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren eller er kapitalejer. 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, jf. denne bestemmelses 3. punktum.

- 12.3 En fuldmagt anses for gyldig, medmindre den forinden er tilbagekaldt, også til brug for beslutninger ved en opfølgende generalforsamling efter afsnit 5 og afsnit 22.3 om bod og 23.2 om eksklusion.
- 12.4 Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv kan deltage i generalforsamlingen.
- 12.5 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 medejerens vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

13 DIRIGENT OG REFERAT

- 13.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.
- 13.2 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Eventuelle indsigelser overfor de refererede indhold skal gøres gældende senest 2 uger efter modtagelsen af referatet. Fremsættes ingen sådan indsigelse anses referatet som værende retvisende og dækkende.

14 BESTYRELSEN

- 14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.
- 14.2 Den oprindelige ejer er berettiget til at opstille én eller flere personer, der ikke er medlem af foreningen. Personer, der i h.t. denne bestemmelse er opstillet af den oprindelige jer, er ligeledes valgbare. Sådanne personer kan dog ikke udgøre mere end højst 2 af de menige bestyrelsesmedlemmer, men kan tillige vælges til formand. Dette er videreførelse af den tidligere særvedtægts § 8, stk. 1.
- 14.3 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer samt suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 14.4 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
- 14.5 En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
- 14.6 Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.
- 14.7 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 og suppleanter.

15 BESTYRELSENS MØDER

- 15.1 Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
- 15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, dog minimum to bestyrelsesmedlemmer herunder formanden, er til stede.

15.3 Bestlutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

15.4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

16 BESTYRELSENS PLIGTER

16.1 Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

16.2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

- ✚ Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- ✚ Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- ✚ Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- ✚ Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring).
- ✚ Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- ✚ Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- ✚ Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- ✚ Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- ✚ Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

16.3 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

16.4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring.

17 BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 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.

18 ADMINISTRATION

18.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator skal være medlem af anerkendt dansk brancheorganisation med god-skik-regler og tilsyn, herunder for tiden EjendomDanmark, og administrator skal være ansvarsforsikret og med underslæbsdækning.

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

19 TEGNINGSRET

19.1 Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

20 REVISION

20.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

20.2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

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

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

21 ÅRSREGNSKAB

21.1 Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

21.2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

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

22 BOD

22.1 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.

22.2 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.

22.3 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.

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

22.5 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.

22.6 Betaling af bod reducerer ikke ejerforeningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

23 EKSKLUSION

- 23.1 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.
- 23.2 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.
- 23.3 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.
- 23.4 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 afsnit 23.3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.
- 23.5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i afsnit 23.4, 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 OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER

- 24.1 Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren 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 lejereren. 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 lejereren til at opsiges eller ophæves lejemålet.

25 KAPITALFORHOLD

- 25.1 Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital. Der ses herved bort fra hensættelse af beløb på særskilt konto til opfyldelse af frednings- og grundfondsdeklarationen beskrevet indledningsvist, der er tinglyst, og skal respekteres af ejerforeningen. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut, og den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling heraf. Måtte ejerforeningen opnå tilladelse til at ændre indbetalings- og opsparingsprincip til opfyldelse af grundfondsdeklarationen, skal dette blot vedtages på en generalforsamling med simpelt flertal, men forudsætter myndighedens accept.
- 25.2 Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen foruden at skulle opfylde grundfondsdeklarationen, skal foretage opsparing til andre bestemte formål, herunder specifikke vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
- 25.3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

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

25.5 Det kan ikke af den oprindelige ejer kræves, at denne deltager i nogen form for opsparingsordninger udover hvad der måtte følge af grundfondsdeklarationen. Den oprindelige ejer har dog naturligvis pligt til ved påkrav at indbetale et beløb svarende til, hvad der ville have været opsparet, når de opsparede midler skal anvendes til betaling af de arbejder, til hvilke opsparingen er foretaget.

26 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLOIGT

26.1 Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige vinduesrammer, begge sider af ydre del af koblede altandøres rammer samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, redningsaltaner/redningsterrasser, elevatorer, fælles forsynings- og afløbsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg, indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, udvendige vinduesrammer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse. Fælles vedligeholdelse og fornyelse omfatter tillige fællesområder på grunden og fælles installationer herpå samt fællesarealer i bygningen herunder trappeopgange. Ejerforeningen varetager fællesbygningens vedligeholdelse og fornyelse herunder bygningens klimaskærm.

26.2 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.

26.3 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.

27 EJERNES VEDLIGEHOLDELSESPLOIGT

27.1 Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret herunder altaner, der har eksklusiv brugsret hertil. Pligten omfatter maling, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør i ejerlejligheden og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger. For de oprindelige altaners vedkommende har ejerne alene den indvendige renholdelses- og vedligeholdelsesforpligtelse, mens altanens udvendige side og altanen som konstruktion er undergivet fælles vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Til ejers vedligeholdelses- og fornyelsespligt hører også ruderne, indvendige vinduesrammer og begge sider af den indvendige del af koblede altandøre samt eventuelle forsatsvinduer/-rammer.

27.2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer for så vidt angår rundernes indvendige side og de indvendige vinduesrammer og eventuelle forsatsvinduer/rammer.

27.3 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller på nogen måde ændre fællesbygningens udtryk eller udseende herunder lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer, paraboler, markiser m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsen kan betinge sin godkendelse af ejerens sikkerhedsstillelse overfor ejerforeningen til sikkerhed for reetablering og andre sådanne rimelige betingelser. Ejerne har ikke krav på at modtage samtykke fra bestyrelsen.

27.4 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist på mellem 2 og 4 uger efter bestyrelsens nærmere beslutning. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning og/eller skride til beslutning af bod og/eller om nødvendigt eksklusion.

- 27.5 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader herunder følgeskader forårsaget af installationer, som denne eller tidligere ejere af den pågældende ejerlejlighed har foretaget, herunder også skjulte, hvorfor en sælger altid ved salg til ny ejer skal oplyse om sådanne udførte arbejder. Ejerforeningen påtager sig således aldrig ansvaret og risikoen for arbejder, som en ejer eller tidligere ejer har ladet udføre.
- 27.6 Måtte en skade på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder være dækket af fælles bygnings- og brandforsikring, men har en ejer ved udvist simpel eller grov uagtsomhed været årsag til skades opståen, påhviler det vedkommende ejer at erstatte ejerforeningens selvrisko.
- 27.7 Enhver ombygning af ejerlejlighederne til hvis udførelse der kræves byggetilladelse eller nødvendiggør indgreb i fælles bygningsbestanddele, skal sådant arbejde udføres af faguddannede håndværkere og i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne, der er tinglyst. Det påhviler ejeren at søge om nødvendig byggetilladelse og tilladelse til arbejdets udførelse hos fredningsmyndigheden. 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 hændelige skader og følgeskader, 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 allrisk-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. Alt arbejde der er autorisationskrævende, herunder EL og VVS, skal udføres af behørigt autoriserede fagfolk, og bestyrelsen kan kræve dokumentation herfor. Bestyrelsens godkendelser af ethvert vedligeholdelses-, forandrings- eller forbedringsarbejde indebærer ikke, at bestyrelsen eller ejerforeningen som sådan overtager ansvaret herfor endsige risikoen for, at det er fagmæssigt korrekt udført, lovligt eller i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne. Den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden har selv ansvaret og risikoen herfor. Medlemmerne er stedse forpligtede til at overholde alle de for ejendommen og ejerlejlighederne gældende fredningsbestemmelser.

28 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOULDESESPLIGTEN

- 28.1 Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter afsnit 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, herunder fornyelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade herunder følgeskade.

29 ADGANG OG REETABLERING

- 29.1 En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, 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.
- 29.2 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.
- 29.3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.
- 29.4 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.
- 29.5 Der skal ske fuldstændig retablering, 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.
- 29.6 Er det med hensyn til arbejder efter afsnit 29.2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retablingsomkostningerne 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.

30 UDLEJNING

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

30.2 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage, og korttidsudlejning er ikke tilladt.

30.3 Erhvervsejerlejligheder i ejendommen må ikke udlejes til følgende formål uden bestyrelsens tilladelse:

- ✚ Klassisk værtshus, natklub eller diskotek eller tilsvarende.
- ✚ Pornoforretning, massageklinik eller butik med salg af sexlegetøj eller tilsvarende.
- ✚ Egentlig restaurant med en væsentlig madproduktion (café med mad og lignende koncepter er tilladt), men dette gælder dog ikke erhvervsejerlejlighed nr. 166, hvorfra der i dag drives sådan restaurationsvirksomhed, og erhvervslejlighed nr. 171, hvorfra der i dag drives café med produktion af bagværk, og som følgelig er berettiget til at fortsætte hermed, og kan videreoverdrage med samme anvendelse til ny ejer.
- ✚ Erhvervsejerlejligheder har ret til sædvanlig skiltning på facaden på betingelse af at skiltningen er godkendt af kommunen og af fredningsmyndigheden. Ved tilrettelæggelse af skiltning skal erhvervsejerlejlighederne i vidst mulige omfang tage hensyn til bestyrelsens ønsker hertil, og skiltning må aldrig udgøre en gene for øvrige beboere herunder i forhold til lysgener og lignende. Ejendommens eksisterende udtryk må ikke ændres, og skiltningen må ikke være dominerende.

31 PULTERRUM OG FÆLLESAREALER

31.1 Til hver beboelseslejlighed hører et pulterrum. Undtaget hertil er erhvervslejlighederne og de to store ejerlejligheder, ejerlejlighed nr. 26 og 90, som har egne opbevaringsrum inde i ejerlejligheden. Det pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang ejerlejligheden sælges, skal i mangel af anden aftale mellem ejeren af ejerlejligheden og ejerforeningen til stadighed høre til ejerlejligheden. Foreningen fører register over, hvilke pulterrum der benyttes af de enkelte ejerlejligheder. Ejere er pligtige til at tåle ombygning af pulterrum. Meddelelse herom skal gives skriftligt overfor ejer med minimum 1 måneds skriftligt varsel.

31.2 Vedrørende fællesarealer herunder fællesanlæg m.m., er ejerforeningens bestyrelse i øvrigt, berettiget til at råde herover efter de retningslinjer, der fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt ejerforeningen beslutter, at der på samtlige ejerlejligheder og de dertil hørende fællesarealer skal tinglyses deklarationer vedrørende nævnte råden, er ejerforeningens bestyrelse bemyndiget til at udfærdige sådanne deklarationer, at underskrive disse og lade deklarationerne tinglyse på de enkelte ejerlejligheder samt fællesejendommen. Dette omfatter f.eks. eventuelle fællesantenneanlæg, internetforbindelser, transformerstation, regnvandsbassin, varmtvandsanlæg, vaskeri m.m.

32 HUSDYR

32.1 Der må i ejendommen ikke holdes husdyr, hvilket er en videreførelse af tidligere særvedtægts § 17, stk. 2. Enkelte ejere har med tidligere bestyrelsers accept alligevel modtaget skriftlig tilladelse at holde specifikke husdyr, men det præciseres, at sådanne tilladelser ikke fremadrettet gives, og de der måtte have husdyr på tidspunktet for tinglysningen af nærværende særvedtægt, må ikke genanskaffe husdyr, ligesom det præciseres, at bestyrelsen ikke kan dispensere fra særvedtægten.

33 OPRINDELIG EJER/RESTEJERLEJLIGHEDSEJER

33.1 Hvad der i denne særvedtægt gælder for den oprindelige ejer af ejendommen, gælder tillige for den ejer af restejeendommen, til hvem den oprindelige ejer måtte sælge den samlede restejeendommen til.

34 SIKKERHEDSSTILLELSE

- 34.1 Tidligere er særvedtægterne tinglyst pantstiftende i hver ejerlejlighed i ejendommen under matr.nr. 654 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, for et beløb svarende til den pågældende ejerlejligheds fordelingstals tæller ganget med 400 kr., til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillægs af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter samt eventuelle krav i henhold til daværende særvedtægts § 16, stk. 4, svarende til afsnit 27-28 i nærværende særvedtægt. Den her anførte sikkerhed bevares, og der henvises til de pantstiftende tinglyste sikkerheder i den digitale tingbog. Fremadrettet skal samme sikkerhed være etableret i hver enkelt ejerlejlighed.
- 34.2 Bliver sikkerheden som ovenfor anført slettet på tvangsauktion, påhviler det auktionskøber straks at genetablere den ovenfor nævnte pantesikkerhed uden omkostninger for ejerforeningen.
- 34.3 I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgelse mod et medlem, i henhold til nærværende afsnit, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

35 TINGLYSNING

- 35.1 Nærværende særvedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på hovedejendommen matr.nr. 654 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, og samtlige ejerlejligheder heraf, ejerlejlighed nr. 1-110 og 112-172 hvorefter eksisterende særvedtægt begæres aflyst.
- 35.2 Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dennes til enhver tid værende bestyrelse.
- 35.3 Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedernes respektive blade i den digitale tingbog.
- 35.4 Hvis nærværende særvedtægt indeholder bestemmelser om forhold, der kan reguleres i en lokalplan efter planlovens § 15, stk. 2, skal kommunen samtykke i tinglysningen af særvedtægten, jf. herved planlovens § 42. Kommunen erklærer ved påtegning på tinglysningsanmeldelsen, at tinglysning uden videre kan ske, og at tilvejebringelse af lokalplan ikke kræves.
