

Matr. nr.: 1242 Udenbys Klædebo Kvarter
København

Beliggende: Drejøgade 26 A-F og 28
2100 København Ø.

Ejerl.nr.: 1 - 253

ANMELDER:

HUPFELD & HOVE Advokataktieselskab
Viemosevej 62

2610 Rødovre

Tlf. nr. 3527 8020

*Vedtægter
for
ejerforeningen Drejøgården*

Navn:

§ 1.

- 1) Foreningens navn er Ejerforeningen Drejøgården, beliggende Drejøgade 26 A-F, 28, 2100 København Ø.

Hjemsted og Værneting:

§ 2.

- 1) Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 2) Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggander, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggander.

Formål:

§ 3.

- 1) Foreningens formål er at administrere ejendommen, matr. nr. 1242 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Drejøgade 26 A-F og 28, 2100 København Ø., og at varetage medlemmernes fælles anliggander, rettigheder og forpligtelser.

- 2) Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Medlemskreds:

§ 4.

- 1) Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.
- 2) Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

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

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

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

Hæftelsesforhold:

§ 5.

- 1) Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor for tredjemand.
- 2) Medlemmerne er berettigede og forpligtede overfor foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.
- 3) Såfremt der i ejendommen etableres fælles telefon/dørtelefonanlæg i ejerforeningens regi, er medlemmerne dog forpligtede overfor foreningen for udgifterne hertil pr. lejlighed og ikke efter fordelingstal.

- 4) Medlemmerne betaler varme efter tinglyst areal henholdsvis efter forbrug i henhold til varmemålere opsat i hvert medlems ejerlejlighed. Ejerforeningsmedlemmet opkræves hver måned acontobeløb vedrørende varmeudgift og afregning af varmeforbrug foregår en gang pro anno.
- 5) Medlemmerne er fra 1. januar 2004 overgået til at betale vandforbrug i ejerlejlighederne efter forbrug i henhold til vandmålere opsat i medlemmernes ejerlejligheder. Øvrigt vandforbrug i ejendommen betales efter fordelingstal. Ejerforeningsmedlemmerne opkræves hver måned acontobeløb vedrørende vandudgift i ejerlejligheden og afregning af dette vandforbrug foregår en gang pro anno.
- 6) Ved manglende adgang til en lejlighed, efter minimum 2 forudgående varslinger, i forbindelse med aflæsning/udskiftning af varmemålere samt reparation/udskiftning af vandmålere eller kontrol af varme-/vandmålernumre fastsætter administrator lejlighedens forbrug af varme henholdsvis vand ved udøvelse af et skøn, hvortil skal lægge 40 %.

Generalforsamling:

§ 6.

- 1) Foreningen øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 2) Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 3) Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

§ 7.

- 1) Indkaldelsen af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker via foreningens hjemmeside samt opslag i ejendommen af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 1 måned.
- 2) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingens afholdelse samt deadline for indgivelse af forslag og udsendelse af materiale.
- 3) Materialet til generalforsamlingen kan hentes via foreningens hjemmeside eller på ejendommens kontor i kontortiden, og skal være tilgængeligt senest 1 uge før generalforsamlingen.
- 4) Materialet til generalforsamlingen skal som minimum inkludere det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Derudover skal

materialet indeholde forslag fra bestyrelsen og medlemmerne, der agtes stillet på generalforsamlingen.

- 5) Ethvert medlem har ret til at få indlæg behandlet på generalforsamlingen. Skriftlige indlæg fra medlemmerne til den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden generalforsamlingens afholdelse, dog senest inden udgangen af marts måned. Indlæg, der er beskrevet som konkrete forslag, hvor det er tydeligt hvad generalforsamlingen skal tage stilling til, vil blive taget under behandling af indkomne forslag. Øvrige skriftlige indlæg samt evt. mundtlige indlæg tages under punktet evt.
- 6) Når referatet af generalforsamlingen er udarbejdet og godkendt af bestyrelsen, kan det hentes via foreningens hjemmeside eller på kontoret i kontorets åbningstid.

§ 8.

- 1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et forslag begæres af mindst 1/5 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det eller når administrator forlanger det.
- 2) Indkaldelse, materiale og referat til en ekstraordinær generalforsamling følger samme regler som for ordinære generalforsamlinger (jf. § 7, stk. 1, 2, 3 og 6)

§ 9.

- 1) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter.
 - a. Valg af dirigent og referent.
 - b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
 - c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
 - d. Behandling af indkomne forslag
 - e. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
 - f. Valg af formand for bestyrelsen, såfremt formanden er på valg
 - g. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
 - h. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen (for 1 år)
 - i. Valg af revisor
 - j. Eventuelt

§ 10.

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.

§ 11.

- 1) Samtlige foreningens lovlige medlemmer har ret til at være tilstede og har stemmeret på generalforsamlingen.
- 2) Stemmeretten kan endvidere udøves af en myndig person, der har fået fuldmagt fra en person omfattet af stk. 1. Ingen person kan ved fuldmagt repræsentere mere end 3 ejerforeningsmedlemmer på generalforsamlingen.
- 3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 4) Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling senest efter 14 mdr., og på denne generalforsamling kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

Bestyrelsen:

§ 12.

- 1) Bestyrelsesmedlemmer, herunder bestyrelsesformanden vælges for 2 år ad gangen, således at bestyrelsesformanden og 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg i ulige år, mens de øvrige 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg i lige år.
- 2) Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling. Det samme gør sig gældende, hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3 (inkl. suppleanter) indkaldes til generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af ny formand eller nyt bestyrelsesmedlem i stedet for en fratrådt bestyrelsesformand/bestyrelsesmedlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

- 3) Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter, er tinglyste ejere af lejligheder i foreningens ejendom samt ægtefæller til tinglyste ejere.

§ 13.

- 1) Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen træffer nærmere bestemmelse om udførelse af sit hverv ved en forretningsorden.
- 2) Bestyrelsen udfærdiger internt referat af bestyrelsesmødet, som underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Bestyrelsen er pligtig at tegne ansvarsforsikring i anerkendt forsikringsselskab.

§ 14.

- 1) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 2 medlemmer og enten bestyrelsesformanden eller næstformanden er til stede.
- 3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Administrator:

§ 15.

- 1) Administrator vælges af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal antage en professionel administrator, der er behørigt ansvarsforsikret i anerkendt forsikringsselskab, og som skal være kyndig med administration af ejerforeninger.

- 2) Der skal indgås en skriftlig administrationskontrakt med administrator, der tilsikrer en god og forsvarlig administration af ejendommen og ejendommens fælles anliggender.
- 3) Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på et bestyrelsesmøde, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den

1. i en måned. Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

- 4) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Tegningsret:

§ 16.

- 1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- 2) Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab:

§ 17.

- 1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 2) Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Revision:

§ 18.

- 1) Foreningens årsregnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges på generalforsamlingen.
- 2) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Kapitalforhold:

§ 19.

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

- 2) Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- 3) Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Budget og medlemsbidrag:

§ 20.

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

Panteret:

§ 21.

- 1) Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, skal hvert medlem give ejerforeningen håndpant i et ejerpantebrev på kr. 33.000,00.

Hvad angår fordelingstal 20/1000 skal pålydende på ejerpantebrevet være kr. 100.000,00.

Allerede eksisterende ejerpantebreve, der er håndpantet til foreningen til sikkerhed for foreningens krav, skal ved fremtidigt salg forhøjes, som ovenfor anført, med virkning for salg foretaget efter tinglysning af nærværende vedtægtsændring.

Ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeningen skal have 1. prioritet.

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 300,00.

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til sædvanlig procesrente.

Vedligeholdelse:

§ 22.

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

Den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen, herunder udskiftning af vinduer/termovinduer, dog med undtagelse af punkterede ruder (alene glasset), som det påhviler de enkelte ejere at udskifte. [**Besluttet i 2009**]

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

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

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

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

Ejerforeningen har vedligeholdelsespligt for så vidt angår stigstrengene til vand til og med forgreningsrør efter vandmålere. Vandmålerne er ejerforeningens ejendom og

ejerforeningsmedlemmerne må under ingen omstændigheder foretage reparation eller lignende på samme.

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

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

Ordensforskrifter:

§ 23.

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

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

- 2) Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer og døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

- 3) Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

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

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

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

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

Misligholdelse:

§ 24.

- 1) Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen forlange, jævnfør § 25, stk. 1, 2. afsnit nedenfor, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Generalforsamlingen træffer beslutning om eventuel eksklusion af et medlem af ejerforeningen, hvorefter bestyrelsen om fornødent er berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand efter forudgående domserhvervelse herfor i det omfang fogedretten kræver dette.

- 2) Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Opløsning:

§ 25.

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

Påtaleret:

§ 26.

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

Tinglysning:

§ 27.

- 1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 1242 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ejerl.nr. 1-253.

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

Således vedtaget på generalforsamling den 20. april 2017.

Efterfølgende justeret (§7 stk. 5) efter kommentarer fra Tinglysningen d. 11. oktober 2017.