

Matr. nr. 3482, Vanløse  
Ejerlejlighederne 1-48  
Beliggende: Vinkelager 19 - 29,  
2720 Vanløse

Anmelder:

Advokat Sven Ersø  
Nikolaj Plads 26  
1067 København K  
Tlf. 33122233

Stempelmærke: 760940 04.03.99

**VEDTÆGTER**  
  
**for**  
  
**E/F Vinkelager 19 - 29**

**§ 1 Navn.**

Foreningens navn er Ejerforeningen Vinkelager 19 - 29.

**§ 2 Hjemsted og værneting.**

(1) Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

(2) Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dens formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

**§ 3 Formål.**

(1) Foreningens formål er at administrere ejendommen matr. nr. 3482, Vanløse ejerlejlighederne 1-48, beliggende Vinkelager 19 - 29, 2720 Vanløse, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, 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.

#### **§ 4 Medlemskreds**

- (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.

- (3) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for 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.
- (4) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid, jfr. § 21.

#### **§ 5 Hæftelsesforhold.**

- (1) Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.
- (2) Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelings-tal.

#### **§ 6 Generalforsamling.**

- (1) Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- (2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- (3) Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- (4) Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

#### **§ 7.**

- (1) Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen

eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

(2) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

(3) Med indkaldelsen skal såvidt muligt medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

(4) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 8 dage før generalforsamlingsdatoen.

Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen. Såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

## § 8.

(1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

(2) Indkaldelse af medlemme til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.

(3) Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

## § 9.

(1) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- d) Behandling af indkomne forslag.
- e) Valg af formand for bestyrelsen.
- f) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- g) Valg af suppleanter for bestyrelsen.

h) Valg af revisor og revisorsuppleant.

i) Eventuelt.

## § 10.

(1) Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivelser og deres resultater.

## § 11.

(1) Samtlige foreningens lovlige medlemmer i henhold til § 4 har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle, faste samlever eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

(2) Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.

(3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel 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 efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

## § 12.

(1) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

## § 13 Bestyrelsen.

(1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3 - 5 medlemmer. Formanden vælges særskilt. Straks efter nyvalg skal bestyrelsen - hvis foreningen ikke har en administrator - konstituere sig med en kasserer, der vælges blandt bestyrelsens øvrige medlemmer. Formands- og kassererposten kan inngesinde beklædes af samme person.

Desuden vælges 2 suppleanter.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 3, indtræder en af de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter supplerer, bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

(2) Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling. Hvis foreningens kasserer fratræder i en valgperiode, gælder det samme, men foreningens revision skal forinden kassererens fratrædelse revidere regnskabet.

(3) Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller eller faste samlever. Alle medlemmer af bestyrelsen skal være myndige.

(4) Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan beslutte at tillægge bestyrelsen et vederlag.

(5) Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

#### **§ 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 3 medlemmer er til stede.

(3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

(4) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

#### **§ 15 Administrator.**

(1) Foreningen kan til varetagelse af ejendommens daglige drift antage en administrator. Beslutning herom træffes af generalforsamlingen.

(2) Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, 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.

(3) 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.

Administrators honorar afholdes som en fællesudgift.

## **§ 16 Tegningsret.**

- (1) Foreningen forpligtes ved underskrift af to medlemmer af bestyrelsen.
- (2) Bestyrelsen kan meddele prokura.

## **§ 17 Årsregnskab.**

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

## **§ 18 Revision.**

- (1) Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

- (2) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

- (3) Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

## **§ 19 Kapitalforhold.**

- (1) Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og 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 eller på postgiro, dog skal det være kassereren eller administratoren tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.
- (4) Ved salg af ejerlejligheder har udtrædende medlemmer ikke krav på udbetaling af nogen andel af foreningens formue, men kan alene over refusionsopgørelsen kræve regulering for betalte a'conto fællesudgifter frem til overdragelsesdagen.

## **§ 20 Grundfond.**

(1) Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fælles udgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal bidrage med 1 % af ejendomsværdien for medlemmets ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejerlejlighedernes værdi.

(2) Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

(3) Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

## **§ 21 Budget og medlemsbidrag.**

(1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

(2) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

(3) Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller 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 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

(5) I forbindelse med kollektive nye anskaffelser og/eller udskiftninger af bestående bygnings elementer eller tekniske bestanddele, der ikke har karakter af almindelig vedligeholdelse og som skal gennemføres i foreningens lejligheder, kan generalforsamlingen beslutte, at hver enkelt ejer betaler de faktiske udgifter, der vedrører egen lejlighed.

(6) Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler månedsvis a'conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne.

Udgifterne fordeles efter forbrug på grundlag af opsatte varme- og vandmålere og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

(7) Ejendommens samlede udgifter til elforsyning fordeles på grundlag af opsatte bimålere til de enkelte lejligheder. Ejerforeningen forestår opkrævningen og hver ejerlejlighedsejer betaler månedsvis a'conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af de pågældende ejerlejligheders andel af det samlede elforbrug.

Samme ordning kan iværksættes for såvidt angår lejlighedernes forsyning med koldt vand såfremt der træffes beslutning om at opsætte vandmålere i de enkelte lejligheder.

(8) Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen, skal det - enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag - indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

## § 22 Sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende.

(1) Til sikkerhed for medlemmernes betaling af fællesbidrag og andre pligtige ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse og uanset om kravet eventuelt hidrører fra en tidligere ejer, jfr. § 4 stk. 4., tinglyses foreningens vedtægter pantstiftende for et beløb, **stort kr. 35.000,00**. Pantsætningen er oprykkende, men respekterer ingen foranstående pantehæftelser.

(2) Vedtægterne tinglyses tillige servitutstiftende på de enkelte ejerlejligheder.

(3) Tidligere udstedte ejerpantebreve eller skadesløsbreve, der er håndpantet til foreningen, og som har pant i de enkelte ejerlejligheder kan begæres kvitteret til aflysning og udslettelse af tingbogen, når pantsætningen i henhold til stk. 1 har opnået 1. prioritets panteret i den pågældende ejerlejlighed.

(4) Senest ved første overdragelse af en ejerlejlighed efter vedtagelsen af nærværende vedtægter, er sælger og køber, uanset overdragelsen sker ved frivillig aftale, ved arv eller ved tvangsrealisation, forpligtet til at medvirke til, at ovennævnte pantsætning opnår 1. prioritets panteret i den pågældende ejerlejlighed.

(5) Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen eller administrator berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 150,00.

Udskrift af administrator s bogholderi for det pågældende medlem, vedlagt anbefalet skrivelse om fremsendelse af udskriften, anerkendes under henvisning til retsplejelovens § 478, stk. 1 nr. 5, som endeligt udtryk for debitor s skyld til ejerforeningen og dermed som grundlag for umiddelbart udlæg. Eksekutionsfristen fastsættes efter Retsplejelovens § 484 til fire søgnedage.

Skyldige beløb forrente s uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

## § 23 Vedligeholdelse.

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

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 og fornyelse af gulve, træværk, murværk 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 fælles stammerne, som hvad det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.

Indvendig vedligeholdelse i henhold til nærværende bestemmelse omfatter også vedligehold med maling af vinduer med rammer og døre med rammer, såvel indvendig som udvendig.

For såvidt angår udvendig maling af nævnte døre og vinduer fastsætter bestyrelsen af hensyn til ensartetheden tidspunkterne for, hvornår denne vedligeholdelse skal gennemføres. Foreningen leverer til de enkelte ejere nødvendig maling og olie til dette formål uden beregning.

(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 udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejligheds-ejer forpligtet til at lade disse udføre.

(4) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

(5) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer eller ombygninger m.m ..

(6) Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af de håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

## **§ 24 Ordensforskrifter.**

(1) Intet medlem af foreningen må have flere fastboende medlemmer i sin husstand end antallet af rum i medlemmets lejlighed.

(2) Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraktsformular som ordensreglement.

(3) Bestyrelsen er nårsomhelst berettiget til, med et passende varsel, at kræve adgang til besigtigelse af en lejlighed med henblik på at konstatere dennes vedligeholdelsesstand.

(4) Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, så-

fremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

Indgives der klage over husdyrhold til bestyrelsen, kan denne, efter forgæves udstedelse af en skriftlig advarsel til det pågældende medlem, bestemme ved skriftligt pålæg til medlemmet, at husdyrhold i lejligheden skal ophøre omgående. Efterkommer et medlem ikke dette pålæg, kan medlemmet ekskluderes af ejerforeningen, jfr. § 25. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse, hvis et medlems ejerlejlighed er udlejet, jfr. stk. 9.

(5) Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer, jf. dog § 23 stk. 2, 2. afsnit, eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling.

Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre, herunder også tegning af særskilt forsikring og dokumentere dette overfor foreningens bestyrelse.

(6) Et medlem er kun med bestyrelsens skriftlige tilladelse berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder at flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, og kun i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for andre medlemmer.

(7) Medlemmet er med skriftlig tilladelse fra bestyrelsen herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

(8) En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

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.

(9) 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 rum i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Det er kun tilladt medlemmerne at foretage udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed under iagttagelse af de i lejeloven til enhver tid gældende bestemmelser om tidsbegrænset udlejning.

Medlemmet er i såfald forpligtet til, inden lejemålets ikrafttræden, at indbetale et depositum svarende til 6 måneders a'conto fællesudgift til ejerforeningen. Ved ændringer i a'conto betalingerne sker der tilsvarende regulering af depositum. Det indbetalte depositum forrente s ikke, men henstår til sikkerhed for ejerens forpligtelser overfor foreningen. Foreningen kan, uden forudgående dom, søge sig fyldestgjort for ethvert tab, der påføres foreningen af en lejer eller ejer i udlejningsperioden. Ved lejeforholdets ophør frigives det indbetalte depositum til ejeren.

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

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved skriftlig tilkendegivelse herom i lejekontrakten.

Lejekontrakten skal, forud for lejemålets ikrafttræden, og senest samtidig med den ovenfor nævnte deponering, forelægges bestyrelsen eller administrator til gennemsyn og godkendelse.

## **§ 25 Misligholdelse.**

(1) Hvis et medlem gør sig skyldig i et sådant forhold, som i henhold til lejeloven berettiger udlejeren til at hæve lejemålet, eller i øvrigt væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, 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, ved hensynsløs adfærd overfor medejerne eller ved at foretage udlejning i strid med § 24 stk. 9, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, jfr. dog § 6 stk. 2.

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

Hvis retssag om fraflytning bliver nødvendig, henvises til § 2 stk. 2.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til, hvis medlemmet beboer lejligheden, at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand og i øvrigt kræve ejerlejligheden bortsolgt ved tvangsauktion.

## **§ 26 Opløsning.**

(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.

## **§ 27 Påtaleret.**

(1) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

## § 28 Tinglysning.

(1) Nærværende vedtægter, der afløser tidligere vedtægter af 3/11 -1969 med senere ændringer af 15/3 – 1978, 22/6- 1981, 1/7-1981 og 16/3- 1986, tinglyst henholdsvis den 25/11-1969, 30/3-1978, 2/7-1981 og 18/12-1986, begæres tinglyst pantstiftende for kr. 35.000,00 på samtlige ejerlejligheder 1- 48 under ejendommen, matr. nr. 3482, Vanløse, beliggende Vinkelager 19-29, 2720 Vanløse. Pantsætningen er oprykkende og respekterer ingen foranstående panthæftelser.

Samtidig begæres vedtægterne tinglyst servitutstiftende på samme ejendom, matr.nr. 3482, Vanløse og samtlige ejerlejligheder 1 - 48 under dette matrikelnummer, beliggende Vinkelager 19-29, 2720 Vanløse, til opfyldelse af bestemmelserne i § 7 i lov om ejerlejligheder.

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

Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og de enkelte medlemmer af foreningen.

---ooOoo---

Således vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling, den 25/11 - 1998.

København, den 25. november 1998

Som dirigent:

I bestyrelsen: