



Nærværende vedtægter er en sammenskrivning af vedtægter for Ejerforeningen Ørnegården, København NV, som vedtaget af generalforsamlingen og tinglyst 1. oktober 1971 og med de ændringer, der blev vedtaget og tinglyst 4. marts 1992, 19. december 1994 og 26. marts 2001 samt ved de ændringer, der blev vedtaget på generalforsamlingen 16. juni 2017. I tilfælde af uoverensstemmelser er de tinglyste vedtægter gældende:

Ejd. nr. 41719

VEDTÆGTER
FOR
EJERFORENINGEN
ØRNEGÅRDEN, KØBENHAVN NV



I anledning af, at ejendommen matr.nr. 572 Utterslev, beliggende Musvågevej 3-7 og Lærkevej 8-10 af grundareal 2.154,9 m², heraf vej 220,5 m², matr.nr. 963 Utterslev, beliggende Ørnevej 46-48 og Lærkevej 12-16 af grundareal 1.425,4 m², heraf vej 248,6 m² samt matr.nr. 964 Utterslev, beliggende Musvågevej 9-11 og Ørnevej 50-52 af grundareal 1.238 m², heraf 213,4 m² med de på disse ejendomme påstående i 1928 opførte femetagers bygninger med kælder er opdelt i ejerlejligheder, er der fastsat nedenstående vedtægter for den i forbindelse hermed stiftede ejerforening:

§ 1

(1.1) Foreningens navn er "Ejerforeningen Ørnegården, København NV".

§ 2

(2.1) Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

(2.2) Ejerforeningens værneting er Retten i København for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne. Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i ejerforeningens anliggender.

§ 3

(3.1) Foreningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser som ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 572 Utterslev, beliggende Musvågevej 3-7 og Lærkevej 8-10, matr.nr. 963 Utterslev, beliggende Ørnevej 46-48 og Lærkevej 12-16 og matr.nr. 964 Utterslev, beliggende Musvågevej 9-11 og Ørnevej 50-52, herunder – i overensstemmelse med nærværende vedtægter – at forestå administrationen af nævnte ejendom. Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

§ 4

(4.1) Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 572 Utterslev, beliggende Musvågevej 3-7 og Lærkevej 8-10, matr.nr. 963 Utterslev, beliggende Ørnevej 46-48 og Lærkevej 12-16, og matr.nr. 964 Utterslev, beliggende Musvågevej 9-11 og Ørnevej 50-52, der alle har pligt til medlemskab af foreningen, idet kun ejere af ejerlejligheder i disse ejendomme kan optages som medlemmer af foreningen.



- (4.2) Medlemskab indtræder den dag, den pågældende ejers skøde, betinget eller endeligt, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.
- (4.3) Den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden respektive medlem af ejerforeningen hæfter over for ejerforeningen for enhver forpligtelse, der påhviler ejerlejligheden med hensyn til betaling af fællesudgifter m.v., uanset om forpligtelserne i så henseende er opstået forud for den nye ejers medlemskab af ejerforeningen.

§ 4A

- (4A.1) Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider.
- (4A.2) Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsrapporter, budgetter, forslag m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- (4A.3) Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- (4A.4) Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- (4A.5) Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- (4A.6) Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 5

- (5.1) Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af den respektive ejendoms rette tilliggende og tilhørende som nedenfor i § 21 beskrevet.
- (5.2) Ejerlejlighedernes fordelingstal er følgende:

Ejerlejlighedsnr.	Matr.nr.	Beliggenhed	Fordelingstal
1	572 Utterslev	Musvågevej 3, st.	79
2	572 Utterslev	Musvågevej 3, butik og beboelse i stuen	38
3	572 Utterslev	Musvågevej 3, 1. tv.	64
4	572 Utterslev	Musvågevej 3, 1. th.	58
5	572 Utterslev	Musvågevej 3, 2. tv.	64
6	572 Utterslev	Musvågevej 3, 2. th.	58
7	572 Utterslev	Musvågevej 3, 3. tv.	64
8	572 Utterslev	Musvågevej 3, 3. th.	58
9	572 Utterslev	Musvågevej 3, 4. tv.	64
10	572 Utterslev	Musvågevej 3, 4. th.	58
11	572 Utterslev	Musvågevej 5, st. tv.	65
12	572 Utterslev	Musvågevej 5, st. th.	51
13	572 Utterslev	Musvågevej 5, 1. tv.	65
14	572 Utterslev	Musvågevej 5, 1. th.	64
15	572 Utterslev	Musvågevej 5, 2. tv.	65
16	572 Utterslev	Musvågevej 5, 2. th.	64
17	572 Utterslev	Musvågevej 5, 3. tv.	65
18	572 Utterslev	Musvågevej 5, 3. th.	64
19	572 Utterslev	Musvågevej 5, 4. tv.	65
20	572 Utterslev	Musvågevej 5, 4. th.	64
21	572 Utterslev	Musvågevej 7, st. tv.	51
22	572 Utterslev	Musvågevej 7, st. th.	69
23	572 Utterslev	Musvågevej 7, 1. tv.	68
24	572 Utterslev	Musvågevej 7, 1. th.	69
25	572 Utterslev	Musvågevej 7, 2. tv.	68
26	572 Utterslev	Musvågevej 7, 2. th.	69
27	572 Utterslev	Musvågevej 7, 3. tv.	68
28	572 Utterslev	Musvågevej 7, 3. th.	69
29	572 Utterslev	Musvågevej 7, 4. tv.	68
30	572 Utterslev	Musvågevej 7, 4. th.	69
31	572 Utterslev	Lærkevej 10, st. tv.	58
32	572 Utterslev	Lærkevej 10, st. th.	42

33	572 Utterslev	Lærkevej 10, 1. tv.	58
34	572 Utterslev	Lærkevej 10, 1. th.	57
35	572 Utterslev	Lærkevej 10, 2. tv.	58
36	572 Utterslev	Lærkevej 10, 2. th.	57
37	572 Utterslev	Lærkevej 10, 3. tv.	58
38	572 Utterslev	Lærkevej 10, 3. th.	57
39	572 Utterslev	Lærkevej 10, 4. tv.	58
40	572 Utterslev	Lærkevej 10, 4. th.	57
41	572 Utterslev	Lærkevej 8, st. tv.	42
42	572 Utterslev	Lærkevej 8, st. th.	60
43	572 Utterslev	Lærkevej 8, 1. tv.	57
44	572 Utterslev	Lærkevej 8, 1. th.	60
45	572 Utterslev	Lærkevej 8, 2. tv.	57
46	572 Utterslev	Lærkevej 8, 2. th.	60
47	572 Utterslev	Lærkevej 8, 3. tv.	57
48	572 Utterslev	Lærkevej 8, 3. th.	60
49	572 Utterslev	Lærkevej 8, 4. tv.	57
50	572 Utterslev	Lærkevej 8, 4. th.	60
			3.035
1	963 Utterslev	Ørnevej 48, st. tv.	58
2	963 Utterslev	Ørnevej 48, st. th.	57
3	963 Utterslev	Ørnevej 48, 1. tv.	58
4	963 Utterslev	Ørnevej 48, 1. th.	57
5	963 Utterslev	Ørnevej 48, 2. tv.	58
6	963 Utterslev	Ørnevej 48, 2. th.	57
7	963 Utterslev	Ørnevej 48, 3. tv.	58
8	963 Utterslev	Ørnevej 48, 3. th.	57
9	963 Utterslev	Ørnevej 48, 4. tv.	58
10	963 Utterslev	Ørnevej 48, 4. th.	57
11	963 Utterslev	Ørnevej 46, st. tv.	63
12	963 Utterslev	Ørnevej 46, st. th.	79
13	963 Utterslev	Ørnevej 46, 1. tv.	63
14	963 Utterslev	Ørnevej 46, 1. th.	79
15	963 Utterslev	Ørnevej 46, 2. tv.	63
16	963 Utterslev	Ørnevej 46, 2. th.	79
17	963 Utterslev	Ørnevej 46, 3. tv.	63
18	963 Utterslev	Ørnevej 46, 3. th.	79
19	963 Utterslev	Ørnevej 46, 4. tv.	63
20	963 Utterslev	Ørnevej 46, 4. th.	79
21	963 Utterslev	Lærkevej 16, st. tv.	57
22	963 Utterslev	Lærkevej 16, st. th.	57

23	963 Utterslev	Lærkevej 16, 1. tv.	57
24	963 Utterslev	Lærkevej 16, 1. th.	57
25	963 Utterslev	Lærkevej 16, 2. tv.	57
26	963 Utterslev	Lærkevej 16, 2. th.	57
27	963 Utterslev	Lærkevej 16, 3. tv.	57
28	963 Utterslev	Lærkevej 16, 3. th.	57
29	963 Utterslev	Lærkevej 16, 4. tv.	57
30	963 Utterslev	Lærkevej 16, 4. th.	57
31	963 Utterslev	Lærkevej 14, st. tv.	57
32	963 Utterslev	Lærkevej 14, st. th.	57
33	963 Utterslev	Lærkevej 14, 1. tv.	57
34	963 Utterslev	Lærkevej 14, 1. th.	57
35	963 Utterslev	Lærkevej 14, 2. tv.	57
36	963 Utterslev	Lærkevej 14, 2. th.	57
37	963 Utterslev	Lærkevej 14, 3. tv.	57
38	963 Utterslev	Lærkevej 14, 3. th.	57
39	963 Utterslev	Lærkevej 14, 4. tv.	57
40	963 Utterslev	Lærkevej 14, 4. th.	57
41	963 Utterslev	Lærkevej 12, st. tv.	57
42	963 Utterslev	Lærkevej 12, st. th.	58
43	963 Utterslev	Lærkevej 12, 1. tv.	57
44	963 Utterslev	Lærkevej 12, 1. th.	58
45	963 Utterslev	Lærkevej 12, 2. tv.	57
46	963 Utterslev	Lærkevej 12, 2. th.	58
47	963 Utterslev	Lærkevej 12, 3. tv.	57
48	963 Utterslev	Lærkevej 12, 3. th.	58
49	963 Utterslev	Lærkevej 12, 4. tv.	57
50	963 Utterslev	Lærkevej 12, 4. th.	58
			3.000
1	964 Utterslev	Musvågevej 9, st. tv.	66
2	964 Utterslev	Musvågevej 9, st. th.	65
3	964 Utterslev	Musvågevej 9, 1. tv.	66
4	964 Utterslev	Musvågevej 9, 1. th.	65
5	964 Utterslev	Musvågevej 9, 2. tv.	66
6	964 Utterslev	Musvågevej 9, 2. th.	65
7	964 Utterslev	Musvågevej 9, 3. tv.	66
8	964 Utterslev	Musvågevej 9, 3. th.	65
9	964 Utterslev	Musvågevej 9, 4. tv.	66
10	964 Utterslev	Musvågevej 9, 4. th.	65
11	964 Utterslev	Musvågevej 11, st. tv.	68
12	964 Utterslev	Musvågevej 11, st. th.	68

13	964 Utterslev	Musvågevej 11, 1. tv.	68
14	964 Utterslev	Musvågevej 11, 1. th.	68
15	964 Utterslev	Musvågevej 11, 2. tv.	68
16	964 Utterslev	Musvågevej 11, 2. th.	68
17	964 Utterslev	Musvågevej 11, 3. tv.	68
18	964 Utterslev	Musvågevej 11, 3. th.	68
19	964 Utterslev	Musvågevej 11, 4. tv.	68
20	964 Utterslev	Musvågevej 11, 4. th.	68
21	964 Utterslev	Ørnevej 52, st. tv.	79
22	964 Utterslev	Ørnevej 52, st. th.	58
23	964 Utterslev	Ørnevej 52, 1. tv.	79
24	964 Utterslev	Ørnevej 52, 1. th.	58
25	964 Utterslev	Ørnevej 52, 2. tv.	79
26	964 Utterslev	Ørnevej 52, 2. th.	58
27	964 Utterslev	Ørnevej 52, 3. tv.	79
28	964 Utterslev	Ørnevej 52, 3. th.	58
29	964 Utterslev	Ørnevej 52, 4. tv.	79
30	964 Utterslev	Ørnevej 52, 4. th.	58
31	964 Utterslev	Ørnevej 50, st. tv.	57
32	964 Utterslev	Ørnevej 50, st. th.	58
33	964 Utterslev	Ørnevej 50, 1. tv.	57
34	964 Utterslev	Ørnevej 50, 1. th.	58
35	964 Utterslev	Ørnevej 50, 2. tv.	57
36	964 Utterslev	Ørnevej 50, 2. th.	58
37	964 Utterslev	Ørnevej 50, 3. tv.	57
38	964 Utterslev	Ørnevej 50, 3. th.	58
39	964 Utterslev	Ørnevej 50, 4. tv.	57
40	964 Utterslev	Ørnevej 50, 4. th.	58
			2.595

- (5.3) Med henvisning til at de forannævnte 3 ejendomme er samlet i én ejerforening, jf. § 4, bestemmes herved, at medlemmernes fordelingstal i relation til forpligtelser og rettigheder bortset fra ejerforholdet, jf. § 21, stk. 1, fastsættes som en andel af summen af de samlede fordelingstal for de 3 enkelte ejendomme, nemlig:

Matr.nr. 572 Utterslev	3.035
Matr.nr. 963 Utterslev	3.000
Matr.nr. 964 Utterslev	<u>2.595</u>
	<u>8.630</u>



- (5.4) De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.
- (5.5) Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.
- (5.6) For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal principalt pro rata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.
- (5.7) I alle foreningens anliggender stemmer den enkelte ejerlejlighedsejer efter det til den pågældende ejerlejlighed knyttede fordelingstal.

§ 6

- (6.1) Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs og belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsforfølgning, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

§ 7

- (7.1) Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
- (7.2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for en generalforsamling, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jf. § 22. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse.
- (7.3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der her ved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.
- (7.4) Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages énstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne kan kun vedtages med mindst to tredjedeles flertal såvel efter fordelingstal som medlemstal på en generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af stemmerne og medlemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med to tredjedeles flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den



første generalforsamling. Såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

§ 8

- (8.1) Hvert år afholdes i april eller maj måned ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultater.
- (8.2) Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:
- a. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - b. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
 - c. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
 - d. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
 - e. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
 - f. Valg af suppleanter.
 - g. Valg af statsaut. revisor.
 - h. Evt. forslag.
 - i. Eventuelt.
- (8.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

når bestyrelsen finder anledning dertil,
når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemmer efter antal eller fordelingstal,
når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
når et medlem i medfør af disse vedtægters § 7, stk. 2 kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen, eller
når administrator forlanger det.

§ 9

- (9.1) Indkaldelse af medlemmer til ejerforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger. Indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendigt indkaldes med et varsel på 8 dage.
- (9.2) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- (9.3) Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år. Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.



§ 10

- (10.1) Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæringen om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsen eller administrator senest den 1. marts hvert år. Bestyrelsen eller administrator skal medsende forslag i indkaldelsen.

§ 11

- (11.1) Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens statsaut. revisor og administrator eller repræsentant(er) for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.
- (11.2) Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

§ 12

- (12.1) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 13

- (13.1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer, hvoraf formanden vælges særskilt af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter. Formanden, de øvrige medlemmer af bestyrelsen og bestyrelsessuppleanterne behøver ikke at være medlem af foreningen. Så vidt muligt bør et af bestyrelsens medlemmer være en ejerlejlighedsejer, der selv bebor sin lejlighed.
- (13.2) Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidigt valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.
- (13.3) Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen, idet suppleanten, der har størst anciennitet, først indtræder og i øvrigt efter lodtrækning. Findes ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.



(13.4) Bestyrelsens arbejde er ulønnet.

(13.5) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 14

(14.1) Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

(14.2) 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 samt evt. andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet, i det omfang, sådanne foranstaltninger, efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede. Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bilag til fælles udgifter.

(14.3) Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne respektive disses lejere skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

§ 15

(15.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge.

(15.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er til stede.

(15.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

(15.4) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

§ 16

(16.1) Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen kan til enhver tid i tilfælde af administrators misligholdelse indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af anden administrator.



- (16.2) Efter beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator straks opsiges af bestyrelsen med det i administrationsaftalen aftalte varsel.
- (16.3) Der oprettes en administrationsaftale vedrørende administrators bistand og fuldmagt til at handle på ejerforeningens vegne vedrørende den daglige drift.
- (16.4) Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.
- (16.5) Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen indarbejdes i bestyrelsens forslag til budget og afholdes som en fællesudgift.

§ 17

- (17.1) Foreningen forpligtes ved underskift af 1 medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 18

- (18.1) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse, jf. dog § 22, stk. 5.
- (18.2) Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårlig forud efter bestyrelsens medlemmer.
- (18.3) Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommen eller den, til hvem denne ejer samlet måtte overdrage de resterende usolgte ejerlejligheder i ejendommen, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav. Størrelsen af ejerpantebrevet udgør 2 % af salgssummen ved første salg, dog mindst svarende til 2 % af den pågældende ejerlejligheds ejendomsværdi.
- (18.4) Udover den i stk. 3 anførte sikkerhedsstillelse lyses nærværende vedtægter pantstiftende for kr. 20.000,00.



- (18.5) Beløbet er fastsat på grundlag af nettoprisindekset for juli 1994 291,2 (januar 1975 = 100) og reguleres i takt med eventuelle stigninger i nettoprisindekset. Det seneste offentliggjorte prisindeks forud for en eventuel tvangsauktion anvendes ved beregningen.
- (18.6) I tilfælde af, at grundlaget for det ovenfor anførte nettoprisindeks måtte blive ændret, eller det måtte blive erstattet af et andet kriterium til konstatering af bevægelserne i prisniveauet, skal det således ændrede prisindeks eller det nye kriterium være gældende ved den fremtidige regulering af det pantstiftende beløb.
- (18.7) Ejerforeningens samlede sikkerhed i en ejerlejlighed kan dog ikke overskride realkreditinstitutternes retningslinjer for størrelsen af den samlede sikkerhed til ejerforeningen, som realkreditinstitutterne vil acceptere, dog således at ejerforeningens sikkerhed i en ejerlejlighed ingen sinde kan blive mindre end den i stk. 3 anførte sikkerhedsstillelse.

§ 19

- (19.1) Foreningens årsregnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der er valgt af generalforsamlingen.
- (19.2) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- (19.3) 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.

§ 20

- (20.1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- (20.2) Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 21

- (21.1) Ejerlejlighedsejerne i hver af de 3 i § 5 omtalte omhandlede ejendomme har efter de i § 5, stk. 2 omhandlede fordelingstal fælles ejendomsret til den pågældende ejendoms grund, fundament, ydermure, tage, kælder- og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusivt rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, vaskerianlæg, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art (herunder el-, gas-, vand- og varmeinstallationer), som er beliggende udenfor de enkelte ejerlejligheder, hegn samt berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold.

- (21.2) Under henvisning til bestemmelserne foran i § 5, stk. 3, hvorefter de 3 ejendomme er sluttet sammen til én ejerforening og således også administrativt skal betragtes som en enhed, bestemmes herved, at den enkelte ejerlejlighedsejer skal have brugsret også til det, som ifølge bestemmelsen foran i stk. 1 er fælles ejendomsret undergivet for ejerlejlighederne i de 2 andre ejendomme, således at enhver ejerlejlighedsejer i ejendommen matr.nr. 572, 963 og 964 Utterslev, uanset om han har haft ejendomsret hertil, skal være berettiget til at færdes på respektive benytte alt, hvad der jf. stk. 1 er fælles ejendomsret undergivet i alle de 3 ejendomme.
- (21.3) Pulterrum og kælderrum, der ved nærværende forenings stiftelse står til den enkelte lejligheds disposition, vil fortsat tilhøre lejligheden, når denne overgår til ejerlejlighed, og derefter ikke kunne adskilles eller fratages denne uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

§ 22

- (22.1) Det påhviler foreningen at vedligeholde alt, hvad der ifølge § 21 er undergivet fælles ejendomsret, samt endvidere entredøre udvendigt og vinduer bortset fra indvendig maling.
- (22.2) Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter afholdes udgifterne som en fælles udgift, jf. § 24, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten endeligt.
- (22.3) Bestyrelsen er – indenfor rammerne af ovenstående – pligtig at vedtage afholdelsen af udgifter til ejendommens – efter dens karakter og forholdene i øvrigt påkrævede – vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer. Såfremt unkladelsen af at afholde udgifter vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes mere end de øvrige medlemmer ejerlejligheder.
- (22.4) Bestyrelsens beslutninger med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelige, dog at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens unkladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs stk. 3 for en generalforsamling eller for domstolene til erhvervelse af handlingsdom.
- (22.5) Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 50 %, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt overhovedet muligt forinden påbegyndelse af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.



- (22.6) Beslutninger, hvorved der påføres de enkelte medlemmer vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter som følge af vedtagelsen af tilsvarende fællesudgifter, kan ikke indbringes for domstolene.

§ 23

- (23.1) Varme- og varmtvandsanlægget drives for fælles regning.
- (23.2) Særskilt varmeregnskab opgøres hvert år i overensstemmelse med lejelovens regler.
- (23.3) Vand betales i henhold til det tinglyste fordelingstal gennem fællesudgifterne. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at der skal etableres vandmålere i lejlighederne, og at vandforbruget fremover skal afregnes efter forbrug.

§ 24

- (24.1) Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvilende ydelse, er alle udgifter, anført i nærværende vedtægter, vedrørende fællesskabet, herunder tillige betaling af lån, optaget med eller uden pant i hele ejendommen med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter – også enhver fremtidig udgift – i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedr. alt, hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til vicevært, ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, administration, revision, regnskabsaflæggelse og evt. diæter til bestyrelsen. Endvidere kan generalforsamlingen vedtage etablering af særlige fonds bl.a. til afskrivning af varmeanlægget.

§ 25

- (25.1) Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedr. det, der jf. § 21 er undergivet fælles ejendomsret, og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne eller af et hertil oprettet fond, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter, at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 7, stk. 4. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

§ 26

- (26.1) Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for

vedligeholdelse, såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, elektriske og sanitære installationer.

- (26.2) Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantede ejerpantebrev.
- (26.3) Det påhviler den til enhver tid værende ejer, eller de til enhver tid værende ejere af en lejlighed med altan at vedligeholde og eventuelt fjerne eller udskifte den pågældende altan for egen regning.

§ 27

- (27.1) Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentlig dyrere. Inden arbejder iværksættes, skal bestyrelse og inspektør orienteres om hvilke ændringer, der ønskes foretaget, samt hvornår de ønskes igangsat og forventes afsluttet. Bestyrelsen er kompetent til at fastsætte nærmere retningslinjer for arbejdets udførelse. Ejeren er selv ansvarlig for, at samtlige arbejder udføres i henhold til gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, og at eventuelle myndighedstilladelser indhentes. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling, idet generalforsamlingen dog ikke kan modsætte sig en sådan plan, der måtte være tiltrådt af samtlige ejere af berørte ejerlejligheder, medmindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf. Endvidere skal den pågældende ejer betale en af generalforsamlingen fastsat erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres heraf, respektive til foreningen, for så vidt angår noget, der er fælles ejendomsret underkastet.
- (27.2) Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. Det er endvidere de enkelte



ejerlejlighedsejere forbudt at opsætte tv-antenner på ejendommens tag eller facader. Såfremt et fællesantenneanlæg oprettes i henhold til generalforsamlingsbeslutning, er udgifterne hertil og til vedligeholdelsen heraf fællesudgifter.

§ 28

- (28.1) Samtlige ejere af ejerlejligheder respektive lejere heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.
- (28.2) Det bemærkes i denne forbindelse, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen (ejerlejlighederne), med mindre bestyrelsen skriftligt forud har givet tilladelse hertil. Efter orientering til bestyrelsen er det tilladt at holde én mindre hund/kat i hver ejerlejlighed. Dyret må ikke være til gene for ejendommen (ejerlejlighederne) eller dens (disses) beboere. I så fald kan bestyrelsen efter forudgående skriftlig advarsel beslutte, at den pågældende beboer ikke længere skal have ret til at holde hund/kat respektive den pågældende hund/kat. Bestyrelsens skøn herover kan ikke indbringes for en generalforsamling.

§ 29

- (29.1) Affald skal håndteres på den i til enhver tid gældende husorden anviste måde.

§ 30

- (30.1) Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal udenfor de særlig indrettede parkeringspladser.

§ 31

- (31.1) I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed skal lejekontrakten godkendes af bestyrelsen.
- (31.2) Udlejning af en ejerlejlighed, herunder udlejning af enkeltværelser, må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere end to personer pr. beboelsesrum. Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens eller dennes ægtefælles/samlevers børn.
- (31.3) I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har ejerforeningen over for lejeren samme beføjelse 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. Ejerforeningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal fremsendes i kopi til bestyrelsen.

(31.4) Ejer skal til lejer udlevere ejerforeningens til enhver tid gældende husorden.

§ 32

(32.1) Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse overfor ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvillende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd overfor medejerne, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til en første i en måned.

(32.2) Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges mindst 5 års uopsigelighed.

(32.3) Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge lejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til lejligheden på samme vilkår, som vedkommende beviseligt kan opnå til anden side.

§ 33

(33.1) Det medlem, som det i medfør af bestemmelsen i § 32 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, kan indbringe spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse og rimelighed for en voldgiftsret, der endeligt og uden rekurs til domstolene afgør tvisten.

(33.2) Vedkommende ejer skal i givet fald inden 8 dage efter modtagelsen af fraflytningspålægget anmode bestyrelsen om at begære en voldgiftsret, bestående af 3 medlemmer, nedsat. Ejeren og bestyrelsen udpeger hver 1 medlem, mens det tredje udpeges af formanden for boligretten ved ejendommens værneting.

(33.3) Voldgiftsretten fastsætter selv reglerne for sagens behandling og afgør tvisten ved stemmeflerhed. Voldgiftsretten træffer tillige beslutning om fordelingen af omkostningerne, inkl. honoraret til voldgiftsrettens medlemmer, ved sagens førelse.

§ 34

(34.1) Der må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder, bortset fra de ejerlejligheder, som pr. 1/10 1970 har ret dertil og da kun i samme omfang.



Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 572 Utterslev, Musvågevej 3-7 og Lærkevej 8-10, matr.nr. 963 Utterslev, Ørnevej 46-48 og Lærkevej 12-16 og matr.nr. 964 Utterslev, Musvågevej 9-11 og Ørnevej 50-52.

Med hensyn til panthæftelser, byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er ”Ejerforeningen Ørnegården København NV” ved dennes bestyrelse og enhver lejlighedsejer under matr.nr. 572, 963 og 964 Utterslev.

Nærværende sammenskrevne vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende sammenskrevne vedtægter.