



## **Vedtægt for Ejerforeningen matr. nr. 38 b Sønder Køge, Boholtevej 1 - 83**

### **Indholdsfortegnelse:**

1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse
2. Benyttelse
3. Kæledyr
4. Udlejning
5. Overførsel af udlejerbeføjelser
6. Bidrag til fællesudgifter
7. Forbrugsregnskab m.v.
8. Kapitalforhold
9. E/F's vedligeholdelsespligt
10. Ejernes vedligeholdelsespligt
11. Ejernes moderniseringer
12. Skader på ejendommen
13. Adgang og retablering
14. Bod
15. Eksklusion
16. Kommunikation med ejerne
17. Generalforsamling
18. Simpelt flertal
19. 2/3-flertal
20. Særregel om fornyet generalforsamling
21. 9/10-flertal
22. Vetoret
23. Generalklausul
24. Ordinær generalforsamling
25. Forslag
26. Ekstraordinær generalforsamling
27. Elektronisk generalforsamling
28. Adgang, stemmeret og fuldmagt
29. Dirigent og referat
30. Bestyrelsen
31. Bestyrelsens møder
32. Bestyrelsens pligter
33. Tegningsret
34. Administration
35. Revision
36. Årsregnskab
37. Moms
38. Sikkerhedsstillelse
39. Procespart og værneting

## **§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse**

Ejerforeningens navn er Ejerforeningen matr. nr. 38 b Sønder Køge, Boholtevej 1 - 83, og dens hjemsted er Køge kommune.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i Ejerforeningen, der er beliggende Boholtevej 1-83, matr.nr. 38 b Sønder Køge.

Stk. 3. 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, brugs pant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 4. Ejerforeningen kan kræve et gebyr for besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler eller ejer til brug for salg af ejerlejlighed, fremsendelse af dokumenter til ejer, udfærdigelse af navneskilte, udlevering af nøgler, notering af ejerskifte og lignende ekstraarbejde for bestyrelsen eller administrator ved ejerskifte af en ejerlejlighed. De til enhver tid gældende honorarer, der måtte være aftalt mellem Ejerforeningen og administrator, skal respekteres af ejer.

Stk. 5. Meddelelse om ejerskifte og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen skal fremsendes til Ejerforeningens formand og/eller administrator senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse.

Stk. 6. For Ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne anpartsvis efter fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse. Ejes en ejerlejlighed af flere, hæfter disse indbyrdes direkte og solidarisk overfor Ejerforeningen.

## **§ 2. Benyttelse**

Ejere og de personer, der opholder sig i ejerens lejlighed og på ejendommen, må nøje efterkomme de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler, der fremgår af ejendommens husorden.

### **Kælderrum**

Stk. 2. Brugsretten til det kælderrum, der hører til en ejerlejlighed første gang denne sælges, tilhører ejerlejligheden.

Stk. 3. Når det sker i Ejerforeningens interesse, kan bestyrelsen beslutte at råde over ejernes kælderrum, hvis der anvises ejeren et andet kælderrum.

### **Parkering**

Stk. 4. Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede køretøjer indtil 3.500 kg. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne og lignende.

Stk. 5. Bestyrelsen kan fastsætte regler for brug af parkeringspladserne, herunder venteliste, betaling m.v.

Stk. 6. Brugsret til parkeringspladserne tilkommer kun ejere og lejere af en ejerlejlighed i Ejerforeningen.

### **§ 3. Kæledyr**

Det er ikke generelt tilladt at holde hund, kat og andre husdyr. Dog kan der søges tilladelse jf. reglement for "Husdyrhold i Boholtegård".

### **§ 4. Udlejning**

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med leje-forholdets begyndelse underrette Ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger. Ejeren har ansvaret for oplysning samt ajourføring af e-mailadresser både ejers egen og lejers.

Stk. 2. Ejeren er forpligtet til at udlevere Ejerforeningens husorden til lejeren samtidig med indgåelse af lejekontrakt, samt sørge for at lejeren er orienteret om samtlige ordensregler og bestemmelser, som beboere i Ejerforeningen skal respektere.

Stk. 3. Ejeren er forpligtet til at fremsende kopi af lejekontrakt ved påkrav fremsendt af bestyrelsen.

Stk. 4. Ved ejer- og lejerskifte er bestyrelsen berettiget til at opkræve ejeren et indflytningsgebyr til generel dækning af flytteskader påført ejendommen. Indflytningsgebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Stk. 5. Det er tilladt at udleje sin ejerlejlighed både tidsubegrænset og tidsbegrænset i længere lejeperioder. Korttidsudlejning er dog kun tilladt i sammenlagt 30 dage pr. kalenderår, fordelt på maksimalt 4 separate udlejninger pr. kalenderår. Udlejningen må ikke være til gene for de øvrige beboere i ejendommen. Ved korttidsudlejning skal ejeren hænge et opslag i opgangen med oplysning om lejeperiodens længde og ejerens kontaktinformationer, så naboerne – om nødvendigt - kan kontakte ejeren.

Stk. 6. Ved udlejning er der et beboermaksimum i lejligheden på 1 voksen person pr. beboelsesrum i lejligheden. En ejer må ikke udleje enkelte værelser eller hele lejligheden på en sådan måde, at der bor flere voksne beboere i lejligheden, end der er værelser, og en lejlighed må ikke få karakter af klublejlighed.

### **§ 5. Overførelse af udlejerbeføjelser**

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for Ejerforeningen eller andre ejere i Ejerforeningen, er Ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. 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 lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet.

Stk. 2. Ejerforeningens positivt afholdte udgifter i en sag om lejers misligholdelse kan kræves betalt af ejeren.

### **§ 6. Bidrag til fællesudgifter**

Bidrag til fællesudgifter forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Stk. 2. Bidragets størrelse fastsættes på grundlag af et driftsbudget for det kommende regnskabsår, der viser Ejerforeningens forventede udgifter. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles på medlemmerne i forhold til fordelingstal. Dog undtaget udgiftsposter, der fordeles på baggrund af de enkelte ejeres forbrug. I tilfælde af større uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraydelse, eller at forhøje det månedlige bidrag med 14 dages varsel til den 1. ste i en måned.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen fastsatte bidrag til fællesudgifter opkræves indtil generalforsamlingen træffer ny beslutning om bidragets størrelse.

Stk. 4. Foretager en ejer ændringer i sin ejerlejlighed, som medfører en forøgelse af Ejerforeningens udgifter, uanset om udgifterne vedrører forøgede udgifter til driften, vedligeholdelse af ejendommen eller øvrige udgifter, påhviler det ejeren og efterfølgende ejere af den pågældende ejerlejlighed at betale merudgiften overfor Ejerforeningen.

Stk. 5. Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af et medlems for sene betaling, er Ejerforeningen berettiget til at opkræve et påkravsgebyr fastsat i overensstemmelse med lejelovens regler.

### **§ 7. Forbrugsregnskab m.v.**

Udgifter til varme og vand fordeles efter ejerlejlighedernes fordelingstal.

Stk. 2. Ejendommens forbrugsregnskab udarbejdes af en anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber.

Stk. 3. Alle øvrige udgifter til ejendommens opvarmning, herunder fællesrummenes, og forsyning med varmt vand, ejendommens vand, gas- og elforbrug, udgifter til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af centralvarmeanlægget og driften heraf, pålignes samtlige medlemmer forholdsmæssigt på grundlag af ejerlejlighedernes fordelingstal.

Stk. 4. Aconto indbetaling til dækning af forbrugsudgifter opkræves hos medlemmerne samtidig med opkrævning af bidrag til fællesudgifter.

Stk. 5. Aconto bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen efter hvert regnskabsår.

### **§ 8. Kapitalforhold**

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til varmemeforbrug, de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at Ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af Ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

### **§ 9. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt**

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse. I enkelte lejligheder løber et vandret forsyningsrør til naboledningen. Ejerforeningen har vedligeholdelsen af dette vandrette forsyningsrør frem til koblingsledningen, der forsyner lejligheden.

Stk. 2. Skal Ejerforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed eller lokaler hvortil ejeren har eksklusiv brugsret, er ejeren forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres. Har ejeren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør, opsætning af installationsvæg eller nedsænkede lofter, skal ejeren for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale udgiften til fritlægning, retablering samt maling af egne installationer, når arbejderne er udført.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. Udfører Ejerforeningen 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.

#### **§ 10. Ejernes vedligeholdelsespligt**

Det påhviler enhver ejer i Ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret fx pulterrum, altaner, terrasser og haver. Ejerlejligheden skal altid fremtræde i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand. Pligten omfatter maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, fejlstrømsafbrydere og andre elektriske installationer, samt tillige toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger. Renholdelse af individuelle afløbsrør omfatter tillige indvendig rengøring af fedtaflejringer, madrester m.v. så afløbsrøret ikke stopper til. Ejers vedligeholdelsespligt omfatter tillige alle inddækninger af rør og andre fællesinstallationer, der går gennem væg mellem to lejligheder eller etageadskillelse. Ved inddækning skal forstås konstruktioner, der i form af fx nedsænkede lofter, køkkenelementer eller rørkasser skjuler installationer som fx faldstammer, gulvafløb, forsyningsrør til vand og gas samt el-installationer. De nævnte installationer skal for ejers regning kunne gøres frit tilgængelig uden omkostninger for Ejerforeningen fx i tilfælde, hvor det er påkrævet at vedligeholde eller udskifte disse installationer.

Stk. 2. Ejeren skal løbende aktivere termostatventiler, lukkehaner, relætestknapper m.v. i ejerlejligheden for at sikre, at disse ikke sætter sig.

Stk. 3. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. Al vinduespudsning af ejers vinduer påhviler ejeren. De enkelte ejers vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 19, stk. 2.

Stk. 4. Ejeren skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende myndighedskrav, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner.

Stk. 5. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Har ejeren fået bestyrelsens skriftlige samtykke til sådanne foranstaltninger, er ejeren ansvarlig for den fremtidige vedligeholdelse heraf, og foreningen har således intet ansvar herfor.

Stk. 6. 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. 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.

Stk. 7. Ejeren er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for skader forårsaget af vedligeholdelsesarbejde, som denne eller tidligere ejere har foretaget.

Stk. 8. Ejeren skal udbedre følgeskader, der skyldes forhold omfattet af ejerens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Ejeren er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for skader, herunder følgeskader forårsaget af installationer og øvrige byggearbejder, som ejeren eller tidligere ejere af den pågældende ejerlejlighed har foretaget, herunder også skjulte forhold, hvorfor sælger altid ved salg til ny ejer skal oplyse om sådanne udførte arbejder.

### **§ 11. Ejernes moderniseringer**

En ejer er berettiget til at foretage forandringer inde i sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skille rum, i det omfang dette ikke medfører gener eller udgifter for de øvrige ejere eller Ejendommen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. En ejers ret til at foretage forandringer inde i sin ejerlejlighed, jf. stk. 1, giver ikke ret til at foretage opsætninger, reparationer eller ændringer, der ændrer Ejendommens bæreevne eller fremtræden udadtil eller foretage indgreb i fælles bestanddele. Enhver ombygning af ejerlejligheden til hvis udførelse, der kræves byggetilladelse eller som nødvendiggør indgreb i fælles bygningsbestanddele, fx ændring af bærende vægge, ændringer i centralvarmeanlæg, trækkanaler, faldstammer, gulvafløb m.v., må ikke foretages uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke.

Stk. 3. Godkendte forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, Alment teknisk fælleseje, lokalplaner, andre offentlige forskrifter og nærværende vedtægter.

Stk. 4. Forinden ombygning påbegyndes skal det planlagte arbejde anmeldes skriftligt til bestyrelsen, hvilket skal ske senest 5 uger inden iværksættelse.

Stk. 5. Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 2 eller 3 eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen kan kræve, at ejeren bekoster udarbejdelse af rapporter til dokumentation for forandringens forsvarlighed. Ligesom bestyrelsen kan kræve, at ejeren etablerer sikkerhed for udbedring af skader på fællesejendom, alternativt at ejeren tegner all-risk-forsikring, som betingelse for at bestyrelsen i Ejerforeningen meddeler fuldmagt til behandling af byggeansøgning. Må Ejerforeningen afholde omkostninger til undersøgelse og kontrol af ejerens foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af ejeren.

Stk. 6. Ejere i omkringliggende lejligheder er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt, for at udføre forandringen, jf. dog § 13, stk. 3 og 6.

Stk. 7. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte ombygningers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 8. Ejeren er objektivt ansvarlig over for Ejerforeningen og øvrige ejere for skader og følgeskader, herunder hændelige, 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 all-risk-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.

Stk. 9. Alt arbejde, der er autorisationskrævende, herunder EL og VVS, skal udføres af behørigt autoriserede fagfolk. Ejeren er objektivt ansvarlig over for Ejerforeningen og øvrige ejere for skader og følgeskader, herunder hændelige, der måtte være forårsaget af eller udspringe af sådanne udførte EL- og VVS-installationer, og uanset om de som krævet er udført af autoriserede fagfolk. Ejeren hæfter på objektivt grundlag over for Ejerforeningen for skade, der er forårsaget af de installationer, herunder ombygninger, forandringer og andre arbejder, som ejeren eller tidligere ejerled har foretaget efter princippet i lejelovens § 142, stk. 3, samt ligeledes for følgeskader heraf, hvorfor ejere, der sælger, skal orientere køber om omfanget af sådanne udførte installationer, idet køber overtager ansvaret herfor i forhold til Ejerforeningen og øvrige ejere.

Stk. 10. Ved renovering af badeværelser, må der ikke udføres selv- eller medbyg. Det er tilladt at fjerne fliser, men ikke tilladt at fjerne noget af det underliggende betondæk. Ligesom den bærende konstruktion ikke må beskadiges. Ejere skal sikre dokumentation for udført vådrumsmembran, der kan fremvises til køber ved ejerskifte.

Stk. 11. En ejer skal betale merudgiften ved vedligeholdelse foretaget af Ejerforeningen i henhold til § 9, når foranstaltninger, som ejeren eller tidligere ejere har foretaget i sin ejerlejlighed, medfører forøgede byggeudgifter for Ejerforeningen.

Stk. 12. Ejeren opfordres til at opbevare et passende antal klinker, fliser m.v. til reparationsarbejder, der på et senere tidspunkt måtte opstå behov for.

## **§ 12. Skader på ejendommen**

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 9 eller 10 eller en hændelig skade på forhold omfattet af vedligeholdelsespligten, vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade på objektivt grundlag, herunder følgeskader samt udbedring heraf.

Stk. 2. Tilsvarende gælder, hvis skade skyldes forandringer foretaget af en ejer, en tidligere ejer af den pågældende lejlighed eller disses håndværkere (selvstændigt virkende tredjemænd) efter § 11, herunder følgeskader som følge af fejl i rørsamlinger og utilstrækkelig vådrumssikring. Den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for sådanne opståede skader og følgeskader.

Stk. 3. Skyldes en skade på Ejendommen eller andre ejerlejligheder forkert eller mangelfuld brug af ejerlejligheden, er ejeren af den pågældende ejerlejlighed ansvarlig herfor. Tilsvarende gælder for ødelæggelser på fælles arealer, herunder på køreveje, græsplæne, fliser, skilte og andet, der er opstillet på grunden.

Stk. 4. Det fritager ikke ejeren for ansvar, hvis Ejerforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge en ejer at betale selvrisikoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger for skader, som ejeren er ansvarlig for.

Stk. 5. Ejerforeningen hæfter ikke for kosmetiske forskelle mellem skadede og ubeskadigede fliser, klinker, glas og sanitet, der måtte opstå ved udbedring af skader i lejlighederne.

### **§ 13. Adgang og retablering**

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for Ejerforeningen adgang til sin lejlighed, hvis 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 2 uger, såfremt der er tale om iværksættelse af arbejder i lejligheden, hvorefter ejeren skal give adgang kontinuerligt indtil arbejdet er færdigt. Er der tale om besigtigelse eller lignende, hvor Ejerforeningen kun har brug for adgang i kort tid og som ikke er til væsentlig ulempe for ejeren, kan Ejerforeningen kræve adgang med et passende kortere varsel.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den adgangsgivende ejer væsentlige ulemper. Den adgangskrævende ejer skal give et skriftligt varsel på 2 uger. Der skal ske fuldstændig retablering af lejligheden, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de andre lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse.

Stk. 3. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af moderniseringer i sin lejlighed, som ikke påfører den adgangsgivende ejer væsentlige ulemper. Den adgangskrævende ejer skal give et skriftligt varsel på 6 uger. Der skal ske fuldstændig retablering. Vurderer den adgangsgivende ejer, at de ønskede følgearbejder vil medføre væsentlige ulemper, kan vedkommende gøre indsigelse mod adgangsvarslingen inden 3 uger efter varslingsens fremkomst. Fremkommer den adgangsgivende ejer med indsigelse mod adgangsvarslingen, skal følgearbejdet udskydes, indtil der er opnået enighed mellem parterne, eller det er fastslået at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen og den adgangsgivende ejer kan kræve, at den adgangskrævende ejer bekoster udarbejdelse af rapporter til dokumentation for forandringens forsvarlighed. Såfremt Ejerforeningen eller den adgangsgivende ejer må afholde omkostninger til undersøgelse og kontrol af den adgangskrævende ejers foranstaltninger, kan disse omkostninger kræves erstattet af den adgangskrævende ejer.

Stk. 4. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har Ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 5. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 6. Vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, som Ejerforeningen skal udføre i henhold til § 9 eller en ejer skal udføre i henhold til § 11, må ikke medføre forandringer i den pågældende ejers eller nabos lejlighed, medmindre forandringen er nødvendig for fagligt korrekt udførelse og ikke er til brugsmæssig gene for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 7. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 eller 3 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, hvor retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kan den adgangsgivende ejer kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i Ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

#### **§ 14. Bod**

Bestyrelsen er bemyndiget til, på ejerforeningens vegne, at 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 Ejerforeningen, herunder overtrædelse af husordenen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2. Bestyrelsen er ligeledes bemyndiget til, på ejerforeningens vegne, at pålægge ejeren 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.

Stk. 3. Hvis en lejer gør sig skyldig i de i stk. 1 og 2 nævnte forhold, har det samme virkning, som om det var ejeren selv.

Stk. 4. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på bestyrelsesmøde. Ejeren skal senest 2 uger efter bestyrelsesmødet underrettes skriftligt om bestyrelsens beslutning.

Stk. 5. Ønsker ejeren at gøre indsigelse mod bestyrelsens beslutning om bod, skal denne anlægge retssag mod foreningen inden 3 måneder efter underretningen om beslutningen.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke Ejerforeningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

#### **§ 15. Eksklusion**

Bestyrelsen er bemyndiget til, på ejerforeningens vegne, at 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 Ejerforeningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2. Hvis en lejer gør sig skyldig i de i stk. 1 nævnte forhold, har det samme virkning, som om det var ejeren selv.

Stk. 3. Beslutning om eksklusion træffes på et bestyrelsesmøde. Ejeren skal senest 2 uger efter bestyrelsesmødet underrettes skriftligt om bestyrelsens beslutning.

Stk. 4. Det er en betingelse for, at Ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at Ejerforeningen senest 6 uger fra underretningen om bestyrelsens beslutning 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 ejerlejlighed.

Stk. 5. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i Ejerforeningen 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 stk. 4, skal Ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 6. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 5, 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 positivt afholdte udgifter i forbindelse med tvangsauktionen og forudgående tvangsinddrivelse af Ejerforeningens tilgodehavende kan kræves betalt ud over budsummen.

#### **§ 16. Kommunikation med ejerne**

Al kommunikation mellem Ejerforeningen og ejerne sendes som udgangspunkt med elektronisk post, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav. Elektronisk kommunikation kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere Ejerforeningens 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 administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser m.v., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 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.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

#### **§ 17. Generalforsamling**

Generalforsamlingen er Ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole, hvis det ikke har været muligt at finde en mindelig løsning.

#### **§ 18. Simpelt flertal**

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 19-21.

#### **§ 19. 2/3-flertal**

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i Ejerforeningen efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 21-22. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter især følgende og lignende beslutninger:

1. Vedtægtsændringer.
2. Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 4.
3. Begrænsning af ejerens ret til at holde kæledyr, jf. § 3.
4. Sikkerhedsstillelse, jf. § 38.
5. 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.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i Ejerforeningen efter fordelingstal, jf. dog § 21. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

#### **§ 20. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal**

Vedtages et forslag efter § 19 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, indkalder bestyrelsen inden 8 uger til ekstraordinær generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

#### **§ 21. 9/10-flertal**

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 Ejerforeningen efter fordelingstal og antal.

#### **§ 22. Vetoret**

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 §§ 19 og 21, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller vedtægts §§ 19 og 21, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 21 nødvendiggør det.

Stk. 2. Finder en eller flere ejere, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod Ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er dette ikke sket, må Ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes. Bestyrelsen kan herefter disponere i henhold til beslutningen.

#### **§ 23. Generalklausul**

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.

Stk. 2. Finder en eller flere ejere, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt mod Ejerforeningen senest 3 måneder fra modtagelse af generalforsamlingsreferat. Er

dette ikke sket, må Ejerforeningen og dens bestyrelse lægge til grund, at indsigelsen ikke opretholdes. Bestyrelsen kan herefter disponere i henhold til beslutningen.

#### **§ 24. Ordinær generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af hvert års maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forslag efter § 25.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Forslag inkl. nødvendige bilag m.v. bør gøres tilgængelige for ejerne samtidig med indkaldelsen.

#### **§ 25. Forslag**

Bestyrelsen og enhver ejer i Ejerforeningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling. Som en del af forslaget, skal forslagsstiller oplyse om motivation for at stille forslaget samt økonomi og konsekvenser ved gennemførelse af forslaget, så generalforsamlingen på et fuldt oplyst grundlag kan træffe beslutning herom.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen eller Ejerforeningens administrator i hænde senest 1. april.

Stk. 3. Ændringsforslag, herunder modforslag og alternative forslag, kan stilles på generalforsamlingen, forudsat at sådanne forslag ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

#### **§ 26. Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 20 og § 30, stk. 5, nævnte situationer, når:

1. Bestyrelsen finder anledning dertil.
2. Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerne i Ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
3. En tidligere generalforsamling har besluttet det.
4. Administrator finder anledning til det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 4. Ændringsforslag, herunder modforslag og alternative forslag, kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling, forudsat at sådanne forslag ligger inden for rammerne af hovedforslaget, hvilket dirigenten afgør.

## **§ 27. Elektronisk generalforsamling**

Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at ejerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan ejerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder ejernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke ejere, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Ejere er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 6. En ejer har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere ejere i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 7. Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har ejerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 8. I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

## **§ 28. Adgang, stemmeret og fuldmagt**

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

1. Enhver ejer i Ejerforeningen.
2. Myndige medlemmer af en ejers husstand.
3. Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
4. Ejerforeningens administrator og revisor.
5. Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at ejeren selv kan deltage i generalforsamlingen.

Stk. 3. 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. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren eller en fysisk person, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Der er ikke begrænsninger på, hvor mange stemmer en ejer kan repræsentere i henhold til fuldmagt.

Stk. 4. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal, for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige, også med hensyn til en opfølgende generalforsamling i henhold til § 19 samt § 14 om bod og § 15 om eksklusion.

Stk. 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.

Stk. 6. Evt. lydoptagelse af generalforsamlingen må kun finde sted, hvis generalforsamlingen har givet samtykke til det.

## **§ 29. Dirigent og referat**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i Ejerforeningen. Dirigenten leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og gøres tilgængeligt for ejerne efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 30. Bestyrelsen**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, og består af 5 bestyrelsesmedlemmer inklusiv formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i Ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan alene vælges ét bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald. Udtræder et bestyrelsesmedlem af bestyrelsen, indtræder en suppleant indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer inkl. formanden ned under 3 efter indkaldelse af suppleant, skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling til suppleringsvalg. Dette gælder dog ikke, hvis ordinær generalforsamling skal afholdes inden 3 måneder. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om fx indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

### **§ 31. Bestyrelsens møder**

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 4. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

Stk. 5. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Bestyrelsesmødereferater er interne dokumenter og offentliggøres som udgangspunkt ikke.

### **§ 32. Bestyrelsens pligter**

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af Ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af Ejerforeningens anliggender, herunder:

1. Udarbejdelse af budget og regnskab over Ejerforeningens udgifter og indtægter.
2. Overholdelse af god skik og orden i Ejerforeningen.
3. Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
4. Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
5. Renholdelse samt snerydning og glatførebekæmpelse af fællesarealer.
6. Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
7. Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
8. Søge konflikter efter husordenen løst ved mediation.

9. Varetage Ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
10. Varetage Ejerforeningens interesser, hvis Ejerforeninger bliver mødt af retskrav.

Stk. 3. Bestyrelsen antager en administrator til at bidrage med varetagelsen af Ejerforeningens daglige drift.

Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i Ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

### **§ 33. Tegningsret**

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

Stk. 2. Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt, hvorved administrator er berettiget til at foretage sædvanlige dispositioner for bestyrelsen, herunder foretage betalinger og foretage opkrævninger, meddele påbud og påkrav m.v., samt underskrive og påtegne tinglysningssekspeditioner og kære tinglysningsrettens kendelser.

Stk. 3. Bestyrelsen kan på samme måde som i stk. 2 meddele fuldmagt til en advokat.

### **§ 34. Administration**

Ejendommens daglige drift varetages af en administrator, der vælges af bestyrelsen.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af bestyrelsen.

### **§ 35. Revision**

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Valget gælder indtil en generalforsamling vælger ny revisor.

Stk. 2. Når det begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik.

### **§ 36. Årsregnskab**

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

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen og forsynes med revisors påtegning.

### **§ 37. Moms**

Ejerforeningen er ikke momsregistreret.

Stk. 2. Hvis en ejer ønsker, at Ejerforeningen skal frivilligt momsregistreres som en momsneutral ejendom for at ejeren kan opnå momsfradrag, vil samtlige omkostninger vedrørende den administrative behandling heraf skulle afholdes af den eller de ejere, der opnår en fordel herved.

### **§ 38. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)**

Til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er hvert medlem pligtig at meddele foreningen pant i sin lejlighed for indtil kr. 5.000,- og sælgerpantebrevet ved første salg. Panterettens maksimum kan af foreningen forlanges forhøjet så den svarer til lejlighedens årlige forpligtelser overfor foreningen med et tillæg af 10%.

Stk. 2. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne i henhold til tingbogen hvilende byrder og servitutter, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Stk. 3. Igangsætter Ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, er udskrift af Ejerforeningens regnskab og budget tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden.

Stk. 4. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder køber i samtlige forpligtelser i henhold til pantestiftelsen. Hvis der er tinglyst ejerpantebrev til sikkerhed for Ejerforeningens tilgodehavende i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning, skal dette ejerpantebrev aflyses, så de pantstiftende vedtægter samtidig opnår 1. prioritet.

Stk. 5. Auktionskøber har pligt til på ny at tinglyse vedtægterne pantstiftende på 1. prioritet, hvis pantet slettes på tvangsauktion.

### **§ 39. Procespart og værneting**

Ejerforeningen ved dennes bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

Stk. 2. Københavns byret skal være værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender mellem lejlighedsejerne indbyrdes og Ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne.

Stk. 3. Bliver Ejerforeningen stævnet, er bestyrelsen bemyndiget til at svare i retssager, herunder tage bekræftende til genmæle eller forlige sagen. Bestyrelsen har tillige bemyndigelse til at anke eller kære en afgørelse på vegne af Ejerforeningen.

-----oooooooooooooooo-----

Således vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2026.