

Hermed indkaldes til Beboermøde i E/F matr. Nr. 3q Bagsværd.

Beboermødet afholdes

Mandag den 9. oktober 2023 KL. 19:30

i Bibliografen Bagsværd Hovedgade 116 P, 2880 Bagsværd.

DAGSORDEN

Opdatering af vedtægter.

Vores nuværende vedtægter blev vedtaget den 7. oktober 1998 med et tillæg vedtaget den 4. februar 2008.

En ny ejerlejlighedslov blev vedtaget den 18. juni 2020. Lov nr. 908 af 18/06/2020 Lov om ejerlejligheder. Boligministeren fastsatte i den forbindelse en ny normalvedtægt der er gældende for alle ejerforeninger fra den 1. januar 2022 medmindre der er vedtaget fravigelser ved gyldig beslutning.

Vores vedtægter har i nogle år trængt til opdatering, vi har derfor i et stykke tid arbejdet med at opdatere dem. Vores plan er at Normalvedtægt for ejerforeninger med fravigelser erstatter vores nuværende vedtægter.

På mødet vil normalvedtægterne samt de påtænkte fravigelser til dem blive gennemgået.

Der skal på dette møde ikke stemmes om vedtægtsændringerne, men der vil være mulighed for at stille spørgsmål og komme med ændringsforslag til vedtægterne. Det er vigtigt at mange møder op til dette beboermøde så de fleste spørgsmål er afklaret inden vi skal stemme om vedtagelse af vedtægterne.

Vi planlægger at afholde en ekstraordinær generalforsamling i Bibliografen **torsdag den 9. november kl. 19:30** hvor der skal stemmes om vedtægterne.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen.

Bilag:

1. EF 3Q Vedtægter tinglyst 13 oktober 1998 med tillæg tinglyst 6 februar 2008.
2. Bekendtgørelse om normalvedtægter for ejerforeninger.
3. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægter.

Bilag 1

Matr. nr. 3 q, Bagsværd by,
Stengård sogn

Beliggenhed:

Bagsværdvej 133 A-K
2800 Lyngby

Anmelder:

Bestyrelsen for ejerforeningen
c/o Brian Nowak-Voigt
Bagsværdvej 133 H, 2.tv.
2800 Lyngby

VEDTÆGTER

for

Ejerforeningen matr. nr. 3 q Bagsværd.

Generalforsamling.

§ 1.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. Enhver tvist mellem ejerforeningen og dens medlemmer indbringes for Retten i Gladsaxe henholdsvis Østre Landsret uanset medlemmets hjemting.

Stk. 3. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 4. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed, således at hver lejlighed har 2 stemmer.

Stk. 5. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog mindst 80 stemmer for forslaget. Er mindst 60 stemmer mødt på generalforsamlingen, og stemmer mindst 2/3 af de mødte stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

§ 2

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling i Gladsaxe eller Lyngby-Taarbæk kommune. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
2. Forelæggelse af budget for det kommende år.
3. Evt. medlemsforslag.
4. Valg af formand for bestyrelsen, lige år.
5. Valg af kasserer, ulige år.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.



7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor og suppleant for denne.
9. Eventuelt.

Stk. 2. Valg skal foregå ved skriftlig afstemning, hvis 30 stemmer kræver det.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne skriftligt begæres af mindst 30 stemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og i hovedtræk medfølge denne ved omdeling til medlemmerne.

Stk. 3. Ugedagen inden den ordinære generalforsamling skal de til regnskabet hørende bilag være fremlagt til gennemsyn for medlemmerne på et i indkaldelsen nærmere angivet sted og tidsrum.

§ 4.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 1. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlem, et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftlig har givet fuldmagt dertil.

Stk. 3. For medlemmer, der pr. årsskiftet er i restance over for foreningen med mere end beløb svarende til 2 måneders ordinært kontingent, bortfalder de til lejligheden hørende 2 stemmer på den følgende ordinære generalforsamling.

Stk. 4. Et medlem, der ikke har stemmeret, betragtes i relation til stemmeoptælling som ikke at have givet møde.

§ 5.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 6.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden og kassereren, som vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, kasserer, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er foreningens medlemmer, disses ægtefæller,

myndige hjemmeboende børn eller faste samlivspartnere, der i mindst 2 år har været tilmeldt foleregisteret som fastboende i foreningen, og som har stemmeret ifølge § 4.

Stk. 2. Formanden afgår i lige år og kassereren afgår i ulige år. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilke de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Bestyrelsen vælger eventuelle delegerede til Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark.

Stk. 6. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 7.

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og komb. grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Vedligeholdelse af fællesarealer er et foreningsanliggende, og det er ikke uden bestyrelsens samtykke tilladt at give de enkelte lejligheder et fra de øvrige afvigende udseende udefra.

Stk. 3. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Stk. 4. Bestyrelsen kan antage en administrator, der ikke må være medlem af foreningen, til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrators vederlag fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 5. Medlemmer af ejerforeningen eller personer med bopæl i ejendommen kan ikke fastsættes til lønnet arbejde for ejerforeningen. Undtaget herfra er dog vikariat i kortere perioder i forbindelse med ferie, sygdom m.m.

§ 8.

Bestyrelsen indkaldes af formanden eller - i hans forfald - af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

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

Tegningsret.

§ 9.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller kassereren og et andet medlem af bestyrelsen.

Medlemsbidrag, grundfond m.m.

§ 10.

Til dækning af foreningens udgifter, herunder til opvarmning, betaler hvert medlem et månedligt bidrag, der fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling. Hvis det skulle blive påkrævet, kan der endvidere på en ekstraordinær generalforsamling pålignes tillægsbidrag for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Til bestridelse af større fællesudgifter skal oprettes en grundfond, hvortil der henlægges den del af medlemsbidragene, der ikke medgår til de almindelige løbende udgifter. Henlæggelse til grundfonden fortsætter, indtil den kommer op på 2 % af ejendomsværdien på det pågældende tidspunkt for alle lejligheder tilsammen. Forhøjes ejendomsværdien senere, genoptages henlæggelserne til grundfonden, indtil denne udgør 2 % af den nye ejendomsværdi.

Stk. 3. Grundfonden kan efter bestyrelsens beslutning investeres i børsnoterede værdipapirer, hvori umyndiges midler kan anbringes. Udbyttet skal tillægges grundfonden, indtil maksimum er nået.

Stk. 4. For ethvert krav, ejerforeningen måtte få mod det enkelte medlem - herunder bl. a. medlemsbidrag og udgifter forårsaget af misligholdelse af medlemsforpligtelserne - gives der foreningen sikkerhed i et ejerpantebrev, som tinglyses for kr. 5.000.- i hver lejlighed. Denne pantebrev respekterer de prioriteter, der er pålagt ejerlejligheden i forbindelse med udstedelsen af det første skøde, og i øvrigt respekteres uden særskilt påtegning til enhver tid størst mulige lån af overformynderi-, kreditforenings-, og hypotekforenings-, sparekasse- og reallånefondsmidler til forhøjet rente og med statusmæssige forpligtelser, herunder også kontantlån med særlige indfrielsesvilkår. Endvidere skal foreningens bestyrelse kunne tillade, at pantebrevet yderligere i rimeligt omfang respekterer lån af private midler, når foreningens sikkerhed skønnes at være fyldestgørende. Hvis pengeforholdene udvikler sig på en sådan måde, at bestyrelsen finder, at en panteret på kr. 5.000.- i hver lejlighed ikke giver rimelig sikkerhed for den enkelte lejlighedsejer over for foreningen, kan den med godkendelse fra en generalforsamling kræve ejerpantebrevene forhøjet, dog således at forhøjelsesbeløbet må respektere alle de på det pågældende tidspunkt tinglyste panterrettigheder i hver lejlighed.

Stk. 5. Ved ejerskifte tinglyst efter 1. april 1986, herunder ved overgang til ægtefælle, medejer eller livsarvinger, forhøjes det i stk. 4 nævnte ejerpantebrev for medlemmets regning til kr. 15.000.

Revision.

§ 11.

Ejerforeningens regnskab revideres af en eller flere revisorer, der vælges af generalforsamlingen. Når medlemmer, der repræsenterer mindst 30 medlemmer, kræver det, skal revisor være statsautoriseret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

Medlemskab, ejerskifte og årsregnskab.

§ 12.

Medlemskab af ejerforeningen er pligtigt for ejere af lejligheder af matr. nr. 3 q, Bagsværd by, Stengård sogn, og vedvarer, indtil ny erhverver har fået tinglyst sin adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Stk. 2. Erhververen skal inden 2 måneder efter overtagelsesdagen, dog senest 2 måneder efter adkomstens tinglysning, til formanden fremsende bekræftet afskrift heraf vedlagt gældsøvertagelsesdeklaration med hensyn til det i § 10 stk. 4 nævnte ejerpantebrev.

§ 13.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor inden forelæggelsen for generalforsamlingen.

§ 14.

Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse.

Stk. 2. Efter ansøgning til bestyrelsen vil det kunne tillades at indrette kontor, tegnestue eller lignende af sekundær art, der ikke på nogen måde kan genere de omboende. En virksomhed må på intet tidspunkt tage et sådant omfang, at den anfægter ejendommens primære beboelsesfunktion. Overholdes dette ikke, kan tilladelsen tilbagekaldes af bestyrelsen.

Stk. 3. Medlemmerne og deres husstande har almindelig benyttelsesret til fællesarealerne med de begrænsninger, der følger af foreningens husorden, som beboerne i øvrigt er pligtige at overholde.

Stk. 4. Husdyr må holdes i lejlighederne, såfremt de ikke er til gene for beboerne. Påtaleretten tilkommer ejerforeningen, der skal være berettiget til at nedlægge forbud.

Stk. 5. Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt de enkelte lejlighedsindehavere at foretage ændringer af ejendommens facade og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier, udvendige døre og læskærme, ligesom de oprindelige farver må bevares som uændrede. Dog er det tilladt på terrasserne at indrette gulv, loft samt nord- og sydflader efter eget valg, herunder døren til skabsrummet.

Stk. 6. Det er ikke tilladt at opsætte skilte, antenner, udvendige belysninger og lignende på ejendommens ydersider.

Stk. 7. Ejeren er berettiget til at foretage sådanne indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktioner.

§ 15.

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtigelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

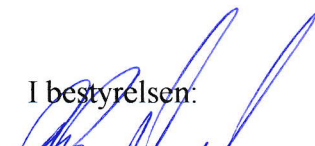
§ 16.

Nærværende vedtægt begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 3 q, Bagsværd by, Stengård sogn, og respekterer de ejendommen nu påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser, hvorom henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen. Desuden respekterer denne vedtægt til enhver tid uden særskilt påtegning lån i kreditforening, hypotekforening, reallånefonds og sparekasser, alt til forhøjet rente og statusmæssige forpligtelser, herunder også kontantlån med særlige indfrielsesvilkår og forsikringsgaranterede lån.

Påtaleretten tilkommer enhver ejer af ejerlejlighed af matr. nr. 3 q, Bagsværd by, Stengård sogn.

Lyngby, den 7. oktober 1998

I bestyrelsen:


Brian Nowak-Voigt


Palle Emanuel

Som dirigenter:


Verner Kaas


Bjarke Skovgård Sørensen


Jan Peter Hemmingsen


Knud Bank


Inge Bank

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Gladsaxe
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3 Q Hovedejd, Bagsværd
Dagbogsdato: 13.10.1998
Dagbogsnr. : 22084

Afvist fra tingbogen den 15.10.1998 iflg. aftale med Ejerforeningen
(Inge Bank)

Retten i Gladsaxe den 15.10.1998


Kamma Toustrup

*** * ***

Side: 8

* * *

* * ***

* * * Retten i Gladsaxe

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

AI 552

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 Q Hovedejd, Bagsværd + *ejend. 1 - 60*

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 07.12.1998 under nr. 25634 - *25694*

Senest ændret den : 07.12.1998 under nr. 25634 - *25694*

2 udskrifter af forhandlingsprotokol forevist.

Retten i Gladsaxe den 11.12.1998

H. Karstens
H. Karstens

Ejerlav: Bagsværd
Matr. nr.: 3q
Ejerlejlighedsnr.: 1-60
Vej og husnr.: Bagsværdvej 133 A-K

Tinglysningsafgift: 40.100 DKK

Anmelder:
Bestyrelsen
Ejerforeningen matr. nr. 3q
Bagsværd
Bagsværdvej 133 E, kldr.
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 369 49 133
E-mail: bestyrelsen@133.dk

ORIGINAL 428721 03 0000.0002 06.02.2008 TA
✓40.100,00 K

Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen matr. nr. 3q Bagsværd

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter over for ejerforeningen for alle tilgodehavender, som ejerforeningen måtte have vedrørende den pågældende lejlighed, også selvom dette tilgodehavende er opstået i en tidligere ejers tid.

Ovenstående bestemmelse begæres herved tinglyst pantstiftende for kr. 43.000 i hver ejerlejlighed nr. 1-60 i ejendommen matr. nr. 3q Bagsværd, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte, at forhøje det beløb som vedtægterne er tinglyst pantstiftende for.

Nærværende vedtægtstillæg og panteret respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af nærværende vedtægtstillæg og panteret.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen.

Ovennævnte begæres herved tinglyst som tillæg til vedtægter tinglyst på ejendommen den 7. december 1998 og senere.

Kgs. Lyngby, den 4. februar 2008.



Flemming Timmermann
Bestyrelsesformand



Birgit Susanne Rasmussen
Bestyrelsesnæstformand

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn *Bjarke Skovgård*
Stilling *Bjarke Skovgård*
Bopæl *Bagsværdvej 133 K, 2. th.*
Postnr. *2800 Lyngby*
By *Overlærer*

Navn *Arne Jørgensen*
Stilling *Penskerhuset*
Bopæl *Bagsværdvej 133 B II*
Postnr. *2800 Lyngby*
By

*** * ***

Side: 3

* * *

* * ***

* * * Retten i Gladsaxe

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

5_BI_65

Påtegning på Vedtægter lyst pantstiftende. Dkk 43.000

Vedrørende matr.nr. 3 Q Ejerlej. 1, Bagsværd

Ejendomsejer: Vagn Bror Tvermoes

Lyst første gang den: 06.02.2008 under nr. 1901

Senest ændret den : 06.02.2008 under nr. 1901

Lyst pantstiftende for 43.000 på ejl. 1-60, ^{3Q}Bagsværd.

-

Retsanmærkning:

Pantegæld.

Retten i Gladsaxe den 12.02.2008



Bente Lykke Dahlin - 96307191

Udskriftsdato: 25. september 2023

Bilag 2

BEK nr 1739 af 29/11/2020 (Gældende)

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger

Ministerium: Social-, Bolig- og Ældreministeriet

Journalnummer: Transport- og Boligmin., j.nr. 2020-5633

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger

I medfør af § 5, stk. 6, i lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder fastsættes:

§ 1. En normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. omfattende almene afdelinger, affattes i overensstemmelse med bilag 1 til denne bekendtgørelse.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2021.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1333 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. omfattende almene afdelinger ophæves, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indtil den 1. januar 2022 finder bekendtgørelse nr. 1333 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. omfattende almene afdelinger anvendelse for ejerforeninger stiftet inden den 1. januar 2021.

Transport- og Boligministeriet, den 29. november 2020

KAARE DYBVAD BEK

/ Mette Langhoff

Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 3. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemsskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemsskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 3.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 4) 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 foreningen efter fordelingstal, jf. dog § 6. 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.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 6. 9/10-flertal

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

§ 7. 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 §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8. 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.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 8 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. 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) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af næste års budget til godkendelse.
- 7) Fastsættelse af bidrag til næste års fælles udgifter.
- 8) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 9) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 10) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 11) Valg af revisor.
- 12) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen

skal samtidig med indkaldelsen fremsende en kopi af indkaldelsen samt årsregnskabet og budgettet til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling.

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

§ 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Forslag, som den almene boligorganisations bestyrelse agter at stille på afdelingens vegne, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen og gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen. Samtidig med at forslagene gøres tilgængelige for ejerne sender bestyrelsen forslagene til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 5. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 6, 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.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 1 uges varsel. Bestyrelsen skal samtidig med indkaldelsen fremsende en kopi af indkaldelsen til formanden for bestyrelsen for den almene afdeling.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12. 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) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
- 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
- 7) Bestyrelsen for den almene afdeling.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.

Stk. 3. 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 medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Samtidig sendes en kopi af referatet til formanden for afdelingsbestyrelsen for den almene afdeling.

§ 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, dissers ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer, jf. dog stk. 2. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Boligorganisationen kan på den almene afdelings vegne udpege personer, som herefter er valgbare.

Stk. 3. 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. 4. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 5. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 6. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

Stk. 8. Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

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

§ 16. 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 og snerydning af fælles arealer.
- 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 ekstern mediation.
- 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

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.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

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 en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

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

§ 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal, skal revisor være en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21. Årsregnskab

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

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

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 22. Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

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

§ 23. Eksklusion

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at

den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejereren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til at opsiges eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

§ 25. Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til 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.

§ 26. 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.

Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 27. Ejernes 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. Pligten omfatter maling, 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, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Stk. 3. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. 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. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 29. Adgang og reetablering

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke ved udlejning af den almene afdelings ejerlejligheder.

Stk. 3. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Ejerforeningen vil benytte sig af **Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder** med følgende fravigelser

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Stk. 1. Ejerforeningens pligt til renholdelse af vinduer gælder kun for vinduer i fællesarealer.

Stk. 2 Adgang til ingeniørskakten imellem køkken og badeværelse skal kunne ske uden ulempe og udgift for ejerforeningen når der er behov for tilsyn og vedligeholdelse af fællesinstallationerne i den. Adgangsvejen er placeret i køkkenvæggen ind til badeværelset ca. 210 cm fra væggen ind til stuen og har bredden 60 cm og højden 200 cm.

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt.

Stk. 3. Emhætte med mekanisk udsugning eller anden form for udsugning må ikke tilsluttes centralsuget i køkken eller badeværelse.

Det er ikke tilladt at føre rør fra emhætte eller anden udluftning fra lejlighederne ud igennem facaden.

Det er tilladt at opsætte markiser på altanerne. De skal monteres efter bestyrelsens anvisninger.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten).

Stk. 1. Vedtægten tinglyses pantstiftende for kr. 60.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27 Stk. 4.

Den i dag tinglyste pantstiftende kr. 43.000 og de private pantebreve til ejerforeningen på kr. 0,00, kr., 5.000, kr. 10.000 og kr. 15.000. bortfalder ved tinglysningen af de pantstiftende kr. 60.000,

§ xx. Skrivebords generalforsamling.

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. Det gælder i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi 2/3 af medlemmerne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til medlemmerne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til medlemmerne senest en uge efter afstemningens afslutning.

§ xx. Ejerlejlighederne må kun benyttes til beboelse.

Efter ansøgning til bestyrelsen vil det kunne tillades at indrette kontor, tegnestue eller lignende af sekundær art, der ikke på nogen måde kan genere de omboende. En virksomhed må på intet tidspunkt tage et sådant omfang at den anfægter ejendommens primære beboelsesfunktion. Overholdes dette ikke kan tilladelsen tilbagekaldes af bestyrelsen.